

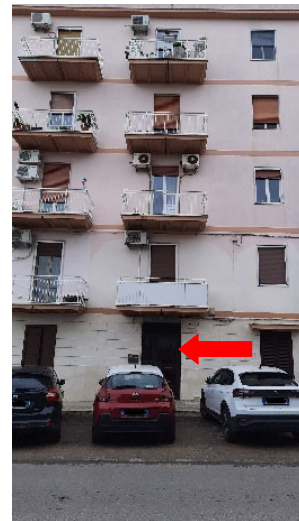
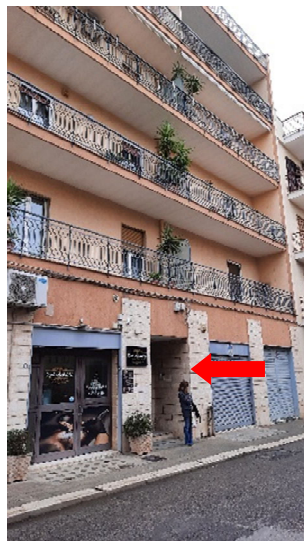


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

**RELAZIONE ESPERTO STIMATORE
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 138/2023 R.G.E.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa CUTOLO CHIARA



promosso da:

COMUNE DI SAVA

in danno di:

XXXXX



INDICE

PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	5
OGGETTO DELLA PERIZIA	6
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI	7
DESCRIZIONE ANALITICA-IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI- STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	8
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	20
TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI	22
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	26
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	28
ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	30
REGOLARITÀ EDILIZIA	31
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	34
RIEPILOGO E CONCLUSIONI	52



Allegati:

- All.n. 01 Provvedimento di nomina e atto di giuramento
- All.n. 02 Comunicazione inizio operazioni peritali
- All.n. 02A Verbale operazioni peritali
- All.n. 03 Rilievo fotografico
- All.n. 04 Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- All.n. 05 Copia Nota di Trascrizione sequestro conservativo
- All.n. 06 Copia Atti di Provenienza (Atti di Compravendita)
- All.n. 07 Bilancio condominiale
- All.n. 07A Copia contratto di locazione
- All.n. 08 Copia del Certificato Notarile
- All.n. 09 Estratto atto di matrimonio e certificato stato libero
- All.n. 10 Attestazione di prestazione energetica - APE
- All.n. 11 Trasmissione APE alla regione Puglia
- All.n. 12 Richiesta accesso agli atti
- All.n. 13 Documentazione urbanistico - edilizia
- All.n. 14 Fonti per la valutazione
- All.n. 15 Listino valori immobiliari terreni agricoli
- All.n. 16 Check list
- All.n. 17 Attestazione trasmissione perizia alle parti



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa CUTOLO CHIARA nominava il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI, (All.n.01) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, Esperto stimatore, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 138/2023, promosso da COMUNE DI SAVA in danno di [REDACTED], invitandoli a comparire all'udienza del 10/04/2024.

Lo scrivente ha depositato telematicamente in data 05/03/2024 istanza di proroga per la trasmissione e il deposito della relazione di consulenza tecnica; tale istanza veniva autorizzata in data 11/03/2024 prorogando il termine per il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza *ex.art.569 c.p.c.* (giusta art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.) che veniva differita dal 10/04/2024 al 12/06/2024.

La proroga è stata richiesta poiché è stato dato regolare inizio ai sopralluoghi e a tutte le attività propedeutiche agli immobili da stimare solo in data 22/11/2023.

In data 25/09/2023, infatti, il custode giudiziario avv. Angela BARBUTO ha depositato una relazione preliminare in cui ha evidenziato che alcuni dei beni immobili di proprietà di [REDACTED] oggetto della procedura esecutiva n.138/2023 e individuati dalla nota di trascrizione del sequestro conservativo del 09.05.2019 nn. 20242/14370 sono comuni alla procedura esecutiva n. 74/2018 e



parzialmente comuni alla proc. esecutiva n. 257/2022 e pertanto chiedeva che per tali beni venisse disposta la riunione con quest'ultime procedure; la procedura 138/2023 aveva attinto altresì immobili non oggetto delle procedure suindicate per i quali si poteva proseguire autonomamente.

Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti *ex art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.*.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del Custode nominato avv. Angela Barbuto.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno **22.11.2023 alle ore 09:30 sui luoghi oggetto di pignoramento, più precisamente in Bitonto alla via Corte Massaprice.**

Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (**All. n.04**);
- Ufficio tecnico del Comune di Bitonto (**All. n. 12**);



- Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI (All. n.14);
- Agenzie immobiliari nel Comune di Bitonto (All. n.14);
- atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (All. n.14);
- listino valori immobiliari dei terreni agricoli (All. n.15).

OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Nota di Trascrizione del Decreto di sequestro conservativo del 09.05.2019 ai n.ri 20242/14370 (All. n.05), **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** sono:

- l'unità immobiliare (locale deposito) sita nel Comune di Bitonto, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Bitonto al fg. 49 p.IIa 437 sub. 3, categoria C/2, consistenza 10 m², alla Corte Massaprice n.1, piano S1;
- l'unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Bitonto, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Bitonto al fg. 38 p.IIa 434 sub. 5, categoria A/2, consistenza 6 vani, alla via Ammiraglio Vacca n.71, piano 2;
- l'unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Bitonto, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Bitonto al fg. 38 p.IIa 1009 sub. 7, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, alla via Ludovico D'Angiò n.29, piano 3;
- terreno sito nel territorio di Bitonto, catastalmente identifi-



cato nel NCT del Comune di Bitonto al fg. 52 p.IIa 427.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificheranno le unità immobiliari oggetto di pignoramento in **quattro separati lotti** e precisamente:

LOTTO UNO - Locale - deposito, sito in Corte Massaprice a Bitonto, identificato catastalmente al fg.49-p.IIa 437-sub.3

LOTTO DUE - Appartamento al piano secondo di via Ammiraglio Vacca n. 71 a Bitonto, identificato catastalmente al fg.38-p.IIa 434-sub.5

LOTTO TRE - Appartamento al piano terzo di via Ludovico D'Angiò n.29 a Bitonto, identificato catastalmente al fg.38-p.IIa 1009-sub.7.

LOTTO QUATTRO - Terreno in agro di Bitonto identificato catastalmente al fg.52 p.IIa 427

L'individuazione dei lotti è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente, secondo l'attuale destinazione catastale:

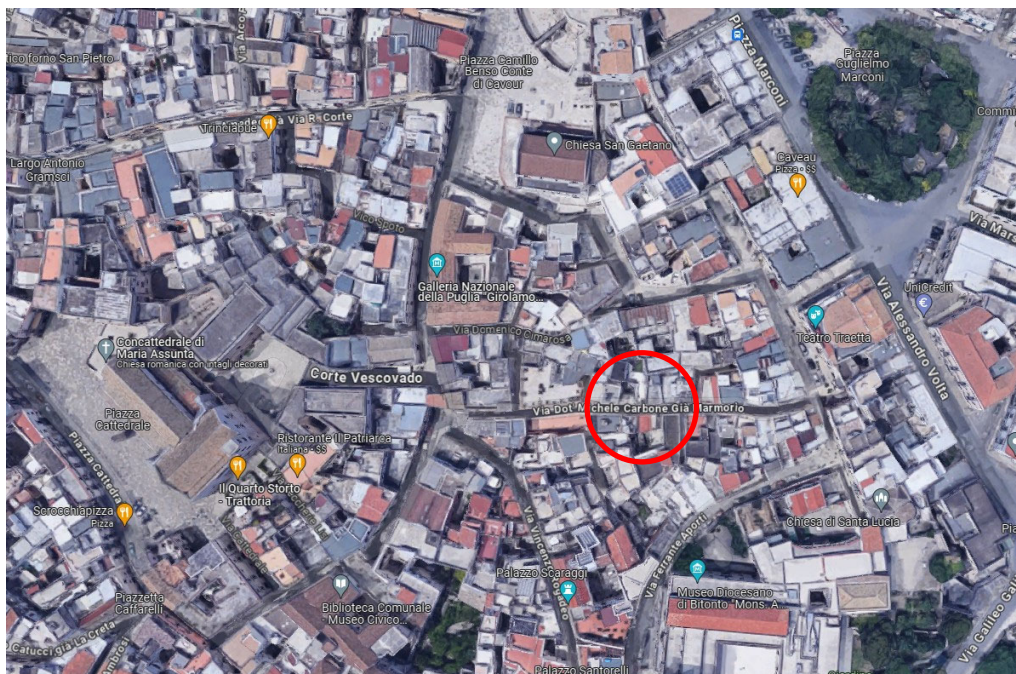


	Foglio	Particella	Sub	Destinazione catastale		Via
LOTTO UNO	49	437	3	C2	Locale-deposito	Corte Massaprice n. 1-Bitonto
LOTTO DUE	38	434	5	A2	Abitazione	Via Ammiraglio Vacca n. 71-Bitonto
LOTTO TRE	38	1009	7	A3	Abitazione	Via Ludovico D'Angiò n.29-Bitonto
LOTTO QUATTRO	52	427	-	Terreno agricolo		Contrada "Pozzo Cupo" - Bitonto

DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

LOTTO UNO

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Bitonto in Corte Massaprice ed è inserito nel nucleo antico della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In Allegato n.03 - LOTTO 1 si riporta rilievo fotografico



dell'immobile, a partire dal prospetto esterno.

Trattasi di un locale sito al piano interrato con sottostante zona legnaia.

Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel **N.C.E.U. del Comune di Bitonto**:

- **al fg. 49 p.IIa 437 sub. 3**, categoria C/2, classe 5, rendita catastale € 20,66, Corte Massaprice n.1, piano S1 in ditta a [REDACTED] nata a BARI il 28/11/1959, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/3, [REDACTED] nato a BITONTO (BA) il 10/03/1954 [REDACTED] proprietà per 1/3 e [REDACTED] nato a BARI il 17/05/1981 [REDACTED] proprietà per 1/3 (cfr. visura storica n. T231858 del 16/11/2023 - **All.n.04**);

Il locale, che confina con corte Massaprice, proprietà Labianca e proprietà aliena, è composto da un vano, di circa dieci metri quadri, senza finestre, a cui si accede mediante una porta in legno e vetro. Da questo ambiente, scendendo una scala molto ripida in pietra, si accede ad una zona sottostante, un tempo destinata a legnaia, caratterizzata da una volta a botte.

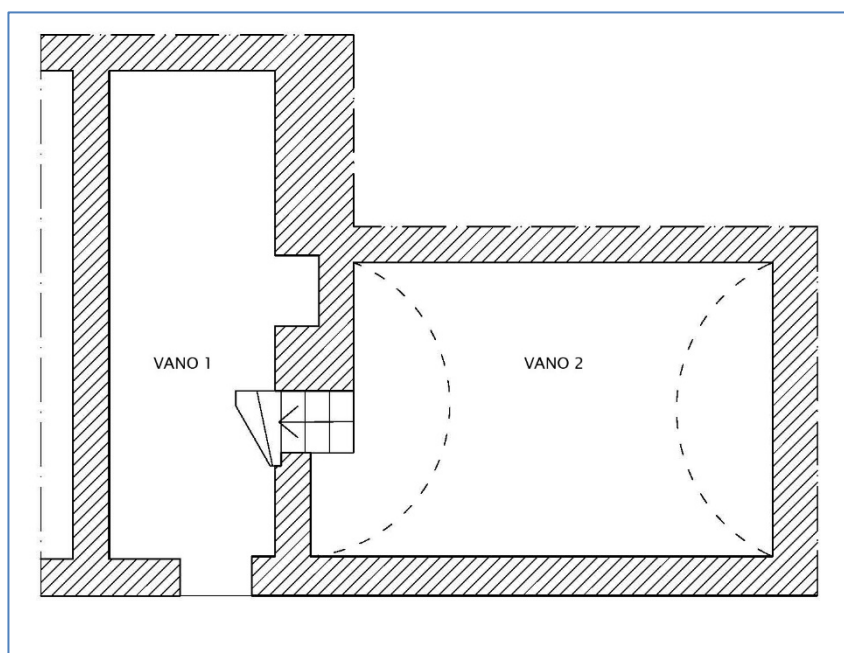
La pavimentazione è in pietra, mentre le pareti sono intonacate nel vano d'ingresso e in pietra in quello sottostante.

È presente un impianto elettrico, non funzionante, il cui contatore è condiviso con un'altra unità immobiliare limitrofa.



L'altezza utile interna è di 2.90 metri, mentre nel locale voltato è di 1.90 m.

Di seguito si riporta la **planimetria dello stato di fatto dell'immobile** unitamente alla tabella che riporta la superficie utile interna.



Planimetria STATO DI FATTO

Vano 1	10,5 m ²
Vano 2	16,5 m ²
Totale sup. utile	27 m²

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 22/11/2023, si è rilevato un **sufficiente stato complessivo di conservazione e manutenzione.**

Si precisa che la planimetria catastale relativa al locale sopra citato re-



perita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto è relativa ad un altro immobile.

Il costo necessario per l'acatastamento per planimetria mancante, che comporta l'istruzione di una pratica (DOCFA), si stima in € 1.000,00.

LOTTO DUE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Bitonto in via Ammiraglio Vacca ed è inserito in una zona semiperiferica della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In **Allegato n.03 - LOTTO 2** si riporta il rilievo fotografico a partire dal prospetto esterno (**foto nn. 01 - 02 - 03**).

L'appartamento si trova al piano secondo di un palazzo, composto di sei piani fuori terra, dotato di ascensore e realizzato all'inizio degli



anni settanta. La struttura portante, di tipo puntuale, è realizzata in cemento armato, i solai sono in latero cemento.

Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel **N.C.E.U. del Comune di Bitonto**:

- **al fg. 38 p.IIa 434 sub. 5**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 712,71, via Ammiraglio Vacca n.71,

ne di beni (cfr. visura storica n.T234076 del 16/11/2023 - **All.n.04**).

L'appartamento, con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale, al numero interno tre

, con cortile interno, con gabbia di scale ed altro appartamento del piano.

Entrando nell'abitazione, si accede in un ampio ingresso (**foto nn. da 03 a 06**) dove sulla destra si affacciano il soggiorno-pranzo (**foto nn. da 07 a 10**) e una camera matrimoniale (**foto nn. da 13 a 16**), entrambe con affaccio esterno e dotate di balcone (**foto nn. 11 e 12**), a sinistra c'è la porta che conduce ad un lungo corridoio e di fronte alla porta d'ingresso c'è una piccola finestra che si affaccia sul pozzo luce interno. Percorrendo il corridoio (**foto nn. 22 e 23**) si trovano in successione, sul lato destro, il bagno, dotato di lavabo, sanitari e vasca da bagno (**foto nn. da 17 a 19**) e una stanza singola (**foto nn. 20 e 21**);



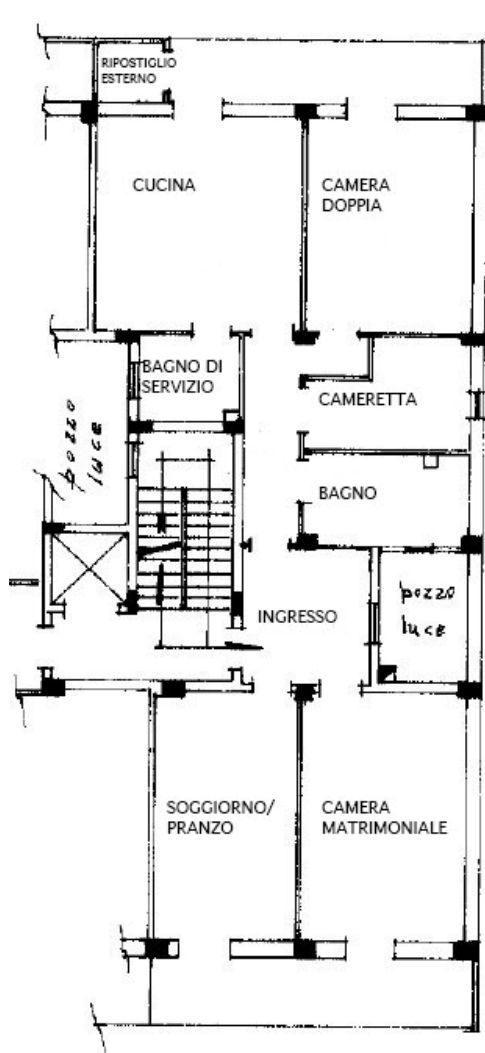
in fondo ci sono una stanza doppia (**foto nn. da 27 a 30**) e una grande cucina (**foto nn. da 31 a 35**) con annesso un secondo bagno di servizio con lavabo, wc e box doccia (**foto nn. 36 e 37**). La cucina e la stanza doppia si affacciano sul cortile interno e sono dotate di balcone (**foto nn. 38 e 39**), su quest'ultimo è presente un piccolo ripostiglio dove è allocata la caldaia.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta continua in graniglia di marmo mentre le pareti sono rivestite con carta da parati con differenti disegni geometrici; fanno eccezione i bagni che presentano pavimento in gres porcellanato e rivestimento sempre in gres, fino ad una altezza di circa 1,65 metri, con piastrelle di dimensioni 15x15 cm; l'altezza utile interna è pari a 3,00 metri.

Come si evince dal rilievo fotografico (**All. n.03**), gli infissi esterni sono in legno di colore bianco; il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle manuali; le porte interne sono in legno di colore scuro. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa ma è sprovvisto di sistema di raffrescamento.

Di seguito si riporta la **planimetria dello stato di fatto dell'immobile** (analoga a quella catastale) unitamente alla tabella schematica delle superfici **utili interne**.





Planimetria STATO DI FATTO

Ingresso	9 m ²
Soggiorno/pranzo	18,5 m ²
Camera matrimoniale	21,6 m ²
Corridoio	7,5 m ²
Bagno	8 m ²
Cameretta	8 m ²
Camera doppia	18,8 m ²
Cucina	23 m ²
Bagno di servizio	4,5 m ²
Totale sup. utile	118,9 m²

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 22/11/2023, si è rilevato il **buono stato complessivo di conservazione e manutenzione.**

Durante le operazioni peritali di sopralluogo, si è potuto verificare che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale.



LOTTO TRE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Bitonto in via Ludovico D'Angiò ed è inserito in una zona semiperiferica della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In **Allegato n.03 - LOTTO 3** si riporta il rilievo fotografico a partire dal prospetto esterno (**foto nn. 01 - 02 - 03**).

L'appartamento si trova al piano terzo di un palazzo composto da cinque piani fuori terra, sprovvisto di ascensore, realizzato verso la fine degli anni sessanta. La struttura portante è realizzata in cemento armato.



Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto:

- al fg. 38 p.IIIa 1009 sub. 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 302,13, via Ludovico D'Angiò n.29, piano 3, in ditta a [REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr. visura n.T234933 del 16/11/2023 - All.n.04).

L'appartamento, con porta d'ingresso a sinistra per chi sale le scale, al numero interno cinque, è composto di *vani utili due, stanzino ed accessori*, confina a nord-ovest con via Ludovico D'Angiò, a sud-ovest con via E. Saracino, a sud-est con vano scala e altra proprietà dei venditori e a nord-est con vano scala e restante proprietà dei venditori.

Entrando nell'abitazione si accede in un corridoio (**foto nn. 15 e 16**) su cui si affacciano le varie stanze; sulla destra si trovano il soggiorno-pranzo (**foto nn. da 07 a 10**), dotato di balcone (**foto nn. 22 e 23**), e una camera matrimoniale (**foto nn. da 11 a 14**), entrambe con affaccio su via L. D'Angiò. Di fronte all'ingresso ci sono una stanza singola (**foto n. 17**) e il bagno, dotato di lavabo, sanitari e vasca da bagno (**foto n. 18**); alla fine del corridoio si trova la cucina (**foto nn. 19 e 20**) con annesso un piccolo ripostiglio (**foto n. 21**). La stanza singola, il bagno e la cucina sono dotate di balcone e si affacciano su via Saracino (**foto nn. 24 e 25**).

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta continua in graniglia di marmo mentre le pareti sono intonacate; fa eccezione il bagno che

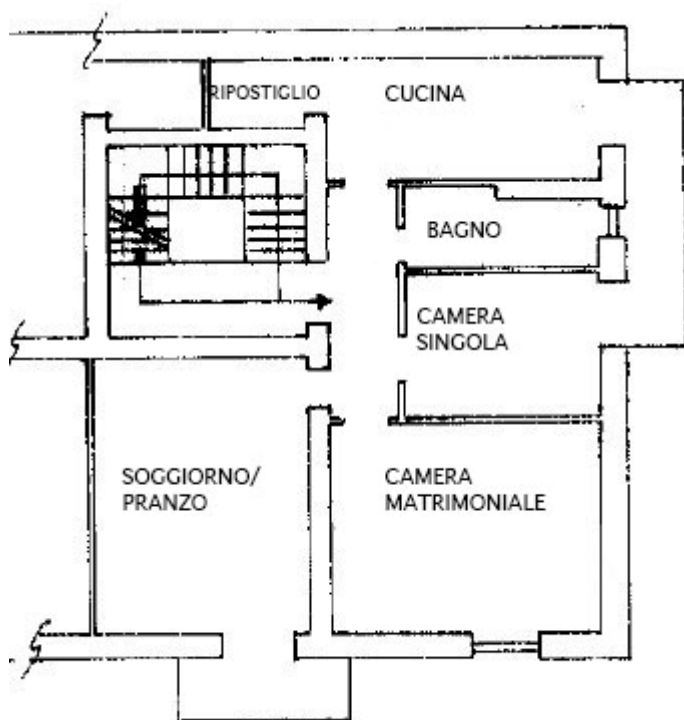


presenta pavimento in gres porcellanato di dimensioni 21x21 cm e rivestimento sempre in gres, fino ad una altezza di circa 1,50 metri, con piastrelle di dimensioni 15x7 cm; l'altezza utile interna è pari a 3,00 metri.

Come si evince dal rilievo fotografico (**All. n.03**), gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco; il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle manuali; le porte interne sono in legno di colore bianco. L'immobile è sprovvisto di riscaldamento.

Di seguito si riporta la **planimetria dello stato di fatto dell'immobile** (analoga a quella catastale) unitamente alla tabella che riporta la superficie utile interna:





Planimetria STATO DI FATTO

Soggiorno/pranzo	18,7 m ²
Camera matrimoniale	18 m ²
Camera singola	8,7 m ²
Corridoio	5 m ²
Bagno	4,6 m ²
Cucina	10 m ²
Ripostiglio	2 m ²
Totale sup. utile	67 m²

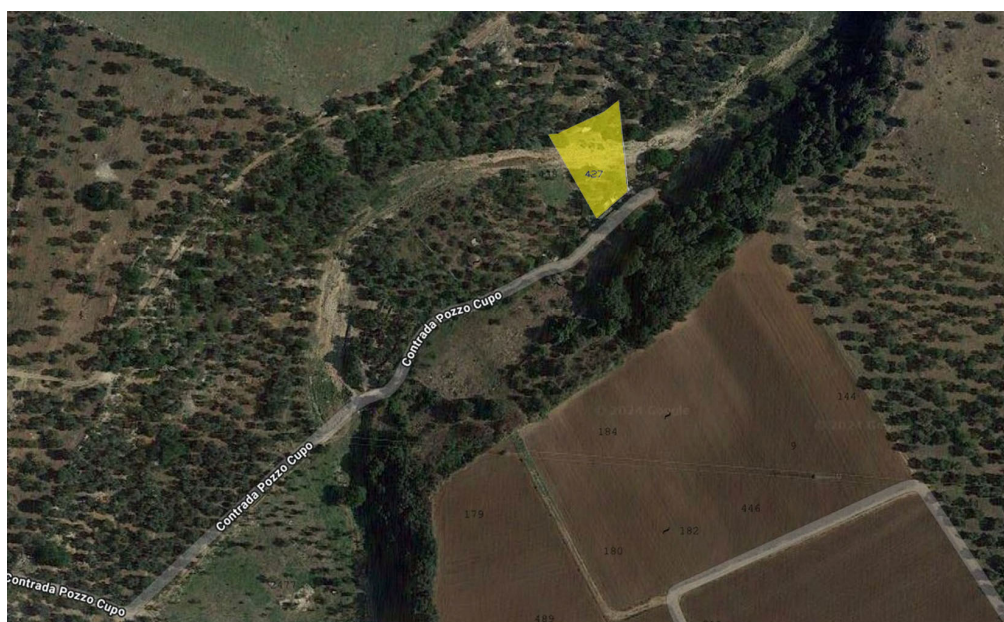


Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 22/11/2023, si è rilevato il discreto stato complessivo di conservazione e manutenzione.

Durante le operazioni peritali di sopralluogo, si è potuto verificare che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale.

LOTTO QUATTRO

Il terreno costituente il lotto quattro è ubicato in agro di Bitonto, c.da Pozzo Cupo, in una zona distante dal centro della città circa 4 km (vedi stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In Allegato 03 - LOTTO 4 si riporta il rilievo fotografico.

La zona in cui è ubicato il terreno è caratterizzata da appezzamenti agricoli.



Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

Il terreno è allibrato nel N.C.T. del Comune di Bitonto:

- al fg. 52 p.IIa 427, qualità uliveto, classe 2, superficie are 11 ca 65, reddito dominicale € 6,62, reddito agrario € 4,81, in dit-
ta a [REDACTED]
[REDACTED] (cfr. visura storica n. T235187 del
16/11/2023 All. n.04).

Il fondo rustico ha una superficie catastale di 11 are e 65 ca (1.165 m²); trattasi di terreno pianeggiante, di forma trapezoidale, con piantumazioni sparse e raggiungibile, con difficoltà, attraverso una strada poderale carrabile non asfaltata.

Il fondo confina con strada vicinale Pozzo Cupo, proprietà
o loro aventi causa; non esiste
un confine netto tra i vari fondi e non ci sono recinzioni.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data dei sopralluoghi:

- il locale sito in Bitonto in corte Massaprice, appartenente al LOTTO UNO, di proprietà per un terzo dell'esecutato [REDACTED],
risultava in stato di abbandono;
- l'immobile sito in Bitonto in via Ammiraglio Vacca, appartenente al LOTTO DUE, di proprietà di [REDACTED] per 1/9, **risultava occupato da quest'ultima in virtù di contratto di comodato gratuito stipulato in data 01/11/2019;**



- l'immobile sito in Bitonto in via Ludovico D'Angiò, appartenente al LOTTO TRE, di proprietà di [REDACTED], risultava occupato dal sig. [REDACTED] giusta contratto di locazione n.024548 registrato il 15/12/2016 per la durata di quattro anni dal 01//09/2015 al 31/08/2019; tale contratto stipulato in data antecedente alla nota di trascrizione del pignoramento risulta opponibile alla procedura; il contratto si è rinnovato alla scadenza per altri quattro anni e alla seconda scadenza si è inteso rinnovato alle medesime condizioni.

Con riguardo a detto bene si precisa che lo stesso è pervenuto alla debitrice, in piena proprietà, in forza di atto di divisione del 06/08/2019 per Notar Dott. Francesco Mazza di Valenzano; tuttavia risulta attinto nella presente esecuzione un diritto meno ampio di quello appartenente all'attualità alla sig.ra [REDACTED]. La trascrizione del sequestro conservativo ha ad oggetto la sola quota di 1/9 dell'immobile, così come pervenuta alla debitrice a seguito di sola successione paterna. L'assegnazione dell'immobile in piena proprietà in favore dell'erede [REDACTED] è stata disposta con atto successivo alla trascrizione del sequestro conservativo del 09/05/2019, che a seguito di condanna esecutiva si è convertito in pignoramento. Sicché la trascrizione del sequestro e la successiva annotazione della sentenza di condanna esecutiva hanno colpito la sola quota di 1/9 dell'immobile e non l'intera proprietà.

Sul punto si rimanda, per ulteriori precisazioni, alla relazione della Custode avv. A. Barbuto.



TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dal certificato notarile (All. n.08) si evince che:

1) per l'immobile sito in Bitonto in via Corte Massaprice n.1 riportato nel catasto fabbricati al foglio 49 - particella 437 - sub. 3 da oltre un ventennio il diritto di esclusiva, piena e assoluta proprietà è di titolarità del sig. [REDACTED] . . . 4 per 1/3 di proprietà, [REDACTED] per 1/3 di proprietà e a [REDACTED] per 1/3 di proprietà per essere pervenuto ai medesimi da [REDACTED] nato a Bari il 18.08.1976 per successione del medesimo apertasi il 09.10.1999 giusta denuncia n. 3 volume 41 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 27.01.2003 ai nn. 2875/3787 di formalità; a [REDACTED] nato a Bari il 18.08.1976 per 1/1 di proprietà è pervenuto da [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 05.02.1939 con atto di compravendita del 02.02.1998 per Notaio Caterina Mardesio trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 28.02.1998 ai nn. 4631/6249 di formalità.

Si segnala la mancanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità;

2) per l'appartamento sito in Bitonto in via Ammiraglio Vacca n.71 riportato nel catasto fabbricati al foglio 49 - particella 437 - sub. 3 da oltre un ventennio il diritto di esclusiva, piena e assoluta proprietà è di titolarità della sig.ra [REDACTED] n [REDACTED] 7 per 1/9 di [REDACTED] per 8/9 di proprietà in regime di separazione dei beni, per essere per-



venuto ai medesi [REDACTED] con atto di
divisione del 06.08.2019 per Notaio Francesco Mazza rep.
46071/23728 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territo-
rio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 08.08.2019 ai nn.
27167/37777 di formalità; a [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il
23.04.1967 per 2/18 di proprietà, a [REDACTED] nato a Bitonto (BA)
il 10.08.1963 per 2/18 di proprietà, a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il
17.07.1965 per 2/18 di proprietà e a [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il
06.09.1934 per 3/18 di proprietà è pervenuto da [REDACTED] nato
a Bitonto (BA) il 25.08.1929 per successione del medesimo apertasi il
23.10.2005 giusta denuncia di successione rep. n. 2018/2006 trascrit-
to presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pub-
blicità Immobiliare - in data 20.11.2006 ai nn. 43073/64144 di forma-
lità e successiva accettazione di eredità da parte degli eredi eseguita in
data 06.08.2019 per Notaio Francesco Mazza rep. 46071/23728 tra-
scritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare - in data 08.08.2019 ai nn. 27165/37775 di
formalità; a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 25.08.1929 per ½ di
proprietà e a [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 06.09.1934 per ½ di
proprietà è pervenuto da [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il
20.03.1939 con atto di compravendita del 30.03.1973 per avvocato
Raffaele Gaudenzi coadiutore del Notaio Michele Allegretti trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate di Trani - Territorio - Servizio di Pubbli-
cità Immobiliare - in data 18.04.1973 ai nn. 18375/20932 di formalità;



3) per l'appartamento sito in Bitonto in via Lorenzo D'Angiò n. 29 riportato nel catasto fabbricati al foglio 38-particella 1009-sub.7 da oltre un ventennio il diritto di esclusiva, piena e assoluta proprietà è di titolarità della sig.ra [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 23.04.1967 per 1/1 di proprietà per essere pervenuto alla medesima da [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 17.07.1965, dalla medesima [REDACTED] e da [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 10.08.1963 con atto di divisione del 06.08.2019 per Notaio Francesco Mazza rep. 46071/23728 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 08.08.2019 ai nn.27167/37777 di formalità; a [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 23.04.1967 per 2/9 di proprietà, a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 10.08.1963 per 2/9 di proprietà e a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 17.07.1965 per 2/9 di proprietà è pervenuto da [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 06.09.1934 per successione della medesima apertasi il 30.12.2016 giusta denuncia di successione rep. n. 6901 volume 9990 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 20.07.2018 ai nn. 23794/33123 di formalità e successiva accettazione di eredità da parte degli eredi eseguita in data 06.08.2019 per Notaio Francesco Mazza rep. 46071/23728 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 08.08.2019 ai nn. 27166/37776 di formalità; a [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 23.04.1967 per 2/18 di proprietà, a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 10.08.1963 per 2/18 di proprietà, a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 17.07.1965 per 2/18 di proprietà e a [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 06.09.1934 per 3/18 di proprietà è pervenuto da [REDACTED]



[REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 25.08.1929 per successione del medesimo apertasi il 23.10.2005 giusta denuncia di successione rep. n. 2018/2006 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 20.11.2006 ai nn. 43073/64144 di formalità e successiva accettazione di eredità da parte degli eredi eseguita in data 06.08.2019 per Notaio Francesco Mazza rep. 46071/23728 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 08.08.2019 ai nn. 27165/37775 di formalità; a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 25.08.1929 per ½ di proprietà e a [REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 06.09.1934 per 1/2 di proprietà è pervenuto da [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 14.05.1920, [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 10.05.1924, [REDACTED] e da [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto di compravendita del 14.03.1969 per Notaio Michele Allegretti trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Trani - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 19.04.1969 ai nn. 15373/17955 di formalità;

4) per il terreno sito in agro di Bitonto riportato nel catasto terreni al foglio 52-particella 427 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] 01.1950 e da [REDACTED] con atto di compravendita del 25.09.2003 per Notaio Anna Spadone rep. 111723/4425 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di



Pubblicità Immobiliare - in data 09.10.2003 ai nn. 32262/45678 di formalità; a [REDACTED] nata a Carloforte (Carbonia-Iglesias) il 23.01.1950 per ½ di proprietà ed a [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 27.06.1946 per ½ di proprietà è pervenuto da [REDACTED] con atto di compravendita del 15.12.1980 per Notaio Carpinelli rep.11314 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 10.01.1981 ai nn. 730/800 di formalità.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta del Certificato notarile (**All. n.08**), con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sugli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] e e della sig.ra [REDACTED] le seguenti formalità:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

[REDACTED] Decreto di sequestro conservativo del 03.05.2019 Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale di Bari rep. 35028/2019 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09.05.2019 ai nn. 14370/20242 di formalità in favore di Comune di Sava e contro [REDACTED]
[REDACTED] A margine di detta trascrizione trovasi annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 14.02.2023 Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale di Bari rep. 38/2023 annotata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 12.04.2023 ai nn. 1849/17694 di formalità



in favore di Comune di Sava e contro [REDACTED]
[REDACTED]

- ✓ Decreto di sequestro conservativo del 08.01.2021 Tribunale di Bari sez. spec. in materia d'impreses rep.19/2021 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 25.01.2021 ai nn. 2466/3209 di formalità in favore della Curatela del fallimento CE.R.IN. srl in liquidazione con sede in Bari cf: 03861120727 e contro [REDACTED]
[REDACTED]
- ✓ Verbale di Pignoramento immobiliare del 31.05.2022 Unep Corte di Appello di Bari rep.4531/2022 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24.06.2022 ai nn. 24639/33372 di formalità in favore della Curatela del fallimento CE.R.IN. srl in liquidazione con sede in Bari cf: 03861120727 e contro [REDACTED].

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sugli immobili oggetto di valutazione delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione**, dopo la vendita, sono le seguenti:

- ✓ Pignoramento immobiliare del 31.05.2022 Unep Corte di Appello di Bari rep.4531/2022 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24.06.2022 ai nn. 24639/33372 di formalità in favore della Curatela del fallimento CE.R.IN. srl in liquidazione con sede in Bari cf: 03861120727 e contro [REDACTED];

[REDACTED] Decreto di sequestro conservativo del 03.05.2019 Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale di Bari rep. 35028/2019 trascritto pres-



so l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09.05.2019 ai nn. 14370/20242 di formalità in favore di Comune di Sava e contro [REDACTED]

A margine di detta trascrizione trovasi annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 14.02.2023 Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale di Bari rep. 38/2023 annotata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 12.04.2023 ai nn. 1849/17694 di formalità in favore di Comune di Sava e contro [REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

LOTTO DUE Per ciò che attiene alle spese condominiali dell'immobile sito in Bitonto in via Ammiraglio Vacca, acquisite le informazioni necessarie dall'amministratore [REDACTED] risulta che la sig.ra [REDACTED] sino alla data del 31/10/2023, ha corrisposto quanto dovuto **(All. n.07)**

LOTTO TRE Per ciò che attiene alle spese condominiali dell'immobile sito in Bitonto in via Ludovico D'Angiò, acquisite le informazioni necessarie dall'amministratore [REDACTED], risultano alla data del 22/12/2023 da versare € 55,15 **(All. n.07)**

Non esiste, per quanto è stato possibile accertare, inoltre alcun assoggettamento degli immobili a censo, livello o uso civico. Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte



dei danti causa (esecutato) con la sottoscrizione degli atti di compravendita.

Dall' estratto dell'atto di matrimonio richiesto all'ufficio stato civile del Comune di Bitonto risulta che il sig. [REDACTED] (nato a Bitonto (BA) il 10/03/1954) ha contratto matrimonio, in Bitonto (BA) il giorno 31 Marzo 1976, con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (nata a Bari il 28/11/1959) e che con atto in data 27/04/2001 a rogito del notaio OLIVA LUIGI del distretto notarile di BARI gli sposi [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

“Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di BARI in data 02 MAGGIO 2017 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al N. 245 P. 2 S. C anno 2017, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al N. 332 P. 2 S. C anno 2017, i coniugi [REDACTED] [REDACTED]di cui al matrimonio controscritto si sono separati.

Con dichiarazione resa dinanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di BITONTO in data 17 FEBBRAIO 2020 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di BITONTO N. 17 P. 2 S. C anno 2020 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 07 FEBBRAIO 2020.

Con provvedimento del Tribunale di BARI n. 6578/R.G./2020 in data 03.11.2020, depositato in cancelleria in data 20.11.2020 è stata omo-



logata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto." (All. n.09).

Dal certificato di stato civile richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Bitonto risulta che la sig.ra [REDACTED] è di stato libero (All. n.09).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

Sono stati redatti per gli immobili oggetto di pignoramento, appartenenti ai LOTTI DUE e TRE, i certificati APE (All. n.10) che, debitamente sottoscritti digitalmente, sono stati trasmessi via pec al catasto energetico della regione Puglia (All. n.11). Ciascun documento è dotato di codice identificativo e può essere estratto dal portale ENEA.



REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO UNO: Per l'immobile sito in corte Massaprice, all'interno del nucleo antico della città di Bitonto, dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa C. Mardesic rep.n. 31620/5092 (All. n. 06), si evince che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge ponte n.765/1967).

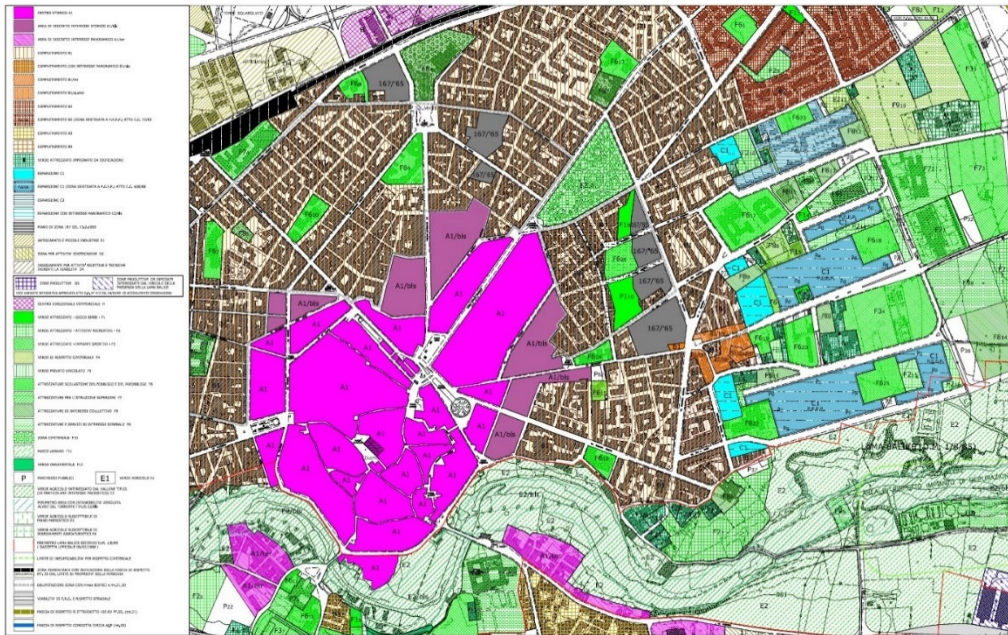
Tenuto conto degli elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata (struttura portante in pietra basolato/tufi), il contesto di ubicazione del bene (centro storico), le strade della zona lastricate in basole calcaree, può verosimilmente desumersi che l'epoca di realizzazione dell'immobile possa collocarsi agli inizi del '900.

La richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto in data 05/03/2024 a mezzo pec (All. n. 12).

All'esito delle analisi eseguite **non è stata rinvenuta** alcuna pratica edilizia vista la vetustà dell'edificio.

L'immobile ricade nella zona omogenea "A1 - centro storico" del PRG vigente (art. 13): *"Aree urbane che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi."*





**Art. 13 - ZONA A/1 - (CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO DEL
COMUNE)**

Trattasi di zona delimitata da:

“Piazza Castello, Via Galilei, Via Castelfidardo, Via Solferino, Via A. Labini, Via Castellucci, Via Bovio, Via Matteotti, Via Vitale Giordano, Via Repubblica Italiana, Via G. Garibaldi, Via 24 Maggio, Via IV Novembre, Via Carlo Rosa, Via Mons. Calamita, Via Crocifisso, Via Caprera, Piazza Castello” nonché comprendente una propaggine compresa tra Via Castelfidardo ed il Vallone del Torrente Balice.

Nella stessa sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo definite ai sensi dell'art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di adozione ed approvazione di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso, o di Piano di Recupero (di cui alla legge 457/1978) esteso ad interi isolati particolarmente degradati proposti anche da singoli privati, o consorzi di privati, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dall'art. 31 della citata legge n. 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale), nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni. Le aree libere sono inedificabili sino all'approvazione del P.P. che l'Amministrazione Comunale adotterà entro un anno dall'approvazione della presente variante al P.R.G..

Nella zona in narrativa per le aree ed immobili vincolati ai sensi della legge statale n. 1089/1939 ciascun intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia.

Inoltre il preventivo parere della Soprintendenza ai B.B. A.A., va richiesto obbligatoriamente per i piani urbanistici secondari e i piani di recupero di cui innanzi.

Le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, vengono assoggettati alle norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per la parte inerente le zone omogenee di tipo A.



LOTTO DUE: L'immobile sito in Bitonto in via Ammiraglio Vacca n.71, fa parte di un edificio che è stato costruito dal sig. [REDACTED], su un'area edificabile da lui acquistata, tra il 24/12/1971 e il 05/06/1972, così come risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Allegretti di Bitonto rep.39126/3516 (**All. n. 06**); il fabbricato è stato edificato in base a **licenza edilizia rilasciata** dal Sindaco del Comune di Bitonto **in data 22 dicembre 1971 n.174 a nome di** [REDACTED], così come risulta dall'atto di divisione a rogito del Notaio Francesco Mazza di Valenzano n.46071/23728 (**All. n. 06**).

La richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto in data 05/03/2024 a mezzo pec (**All. n. 12**).

All'esito delle analisi eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto è stata rinvenuta la succitata pratica edilizia, unitamente ai disegni di progetto del fabbricato, ed anche il certificato di prevenzione incendi e l'autorizzazione di **abitabilità del 25 giugno 1973 (All. n. 13)**.

LOTTO TRE: Per l'immobile sito in Bitonto in via Ludovico D'Angiò n.29, dall'atto di divisione a rogito del Notaio Francesco Mazza di Valenzano n.46071/23728 (**All. n. 06**), si evince che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge ponte n.765/1967).

La richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto in data



05/03/2024 a mezzo pec (All. n. 12).

All'esito delle analisi eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, a causa della scarsità di informazioni a disposizione, **non è stata rinvenuta** alcuna pratica edilizia.

LOTTO QUATTRO:

Attraverso indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto per poter meglio stimare il valore del terreno, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 29/11/2023 a mezzo pec (All. n.12).

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Bitonto in data 01/12/2023 (All. n.13) risulta che:

il fg.52 - p.IIa 427 è classificato come segue:

- ✓ - E2 VERDE AGRICOLO- VALLONE TIFLIS (interesse paesistico)
- E2 BIS ALVEO TORRENTE (intangibilità assoluta)

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili costituenti i LOTTI UNO - DUE - TRE, si applicherà il seguente criterio (aspetti economici) e relativo procedimento estimativo: CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO.

Il **criterio di stima comparativo**, è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabi-



lire a quale delle classi di detto campionario appartengono tali beni.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti immobili in vendita a Bitonto, con particolare riferimento a quelli ubicati nel nucleo antico per il LOTTO UNO, immobili in vendita a Bitonto, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Ammiraglio Vacca per il LOTTO DUE, immobili in vendita a Bitonto, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Ludovico D'Angiò per il LOTTO TRE (All. n. 14);
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2023 (All. n. 14);
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** (All. n. 14);
- **Atti di compravendita avvenute negli ultimi tre anni di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale** (All. n. 14).

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti al lotto tengono conto



dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

Il valore del fondo rustico in esame (LOTTO QUATTRO) è stato stimato a seguito:

- *delle indagini di mercato condotte;*
- *della consultazione del listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei **Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli (All. n.15) per Bitonto** edizioni Exeo, (quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture di ciascun comune).*

VALUTAZIONE LOTTO UNO:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- **Delle Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per capannoni



ubicati in corte Massaprice a Bitonto e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m² 500,00;

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 1° semestre del 2023, che per immobili ubicati nella zona Centrale/ CENTRO STORICO del comune di Bitonto, riporta valori inclusi:
 - ✓ tra €/m² 400,00 ed €/m² 600,00 per magazzini;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (centro storico) restituisce un valore al m² per magazzini compreso tra €/m² 249,00 ed €/m² 517,00.

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m² 500,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,80 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011):

<i>età e qualità dell'edificio</i>	<i>stato ottimo</i>	<i>stato buono</i>	<i>stato mediocre</i>	<i>stato pessimo</i>
Immobile di 41 anni e oltre				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65



Quindi:

Valore unitario di mercato (Vum) = €/m² 500,00 x 0,80 = €/m² 400,00
--

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia di Bari, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup.raggiugliata
Locale	40 m ²	1,00	40 m ²
TOTALE			40 m ²

Pertanto, **il più probabile valore di mercato** risulta essere il seguente:

VALORE TOTALE = €/m² 400,00 x m² 40 = € 16.000,00 Diconsi Euro sedicimila/00

Valore questo che **decurtato dei costi necessari alla presentazione della pratica catastale (€ 1.000,00) diventa:**

€ 15.000,000 (euro quindicimila/00)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:



€ 2.250,00

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 16.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
TOTALE VALORE	€ 15.000,00
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 2.250,00
Totale valore a base d'asta	€ 12.750,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€ 12.700,00

Il sig. **COLAPINTO GIUSEPPE** risulta essere proprietario di una quota indivisa pari a 1/3 dell'intero e pertanto il valore della quota in titolarità dell'esecutato ammonta a **€ 4.233,00**.

Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura in quanto l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.



VALUTAZIONE LOTTO DUE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in via Ammiraglio Vacca a Bitonto e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m² 1.300,00;
- **banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 1° semestre del 2023, che per immobili ubicati nella zona Periferica/TRA VIA ABBATICCHIO, SP 231, G. MODUGNO, AMM. VACCA, IV LOBUONO, CHIUSA CHINISA, LAZZATI, FALCONE E BORSELLINO, MODUGNO del comune di Bitonto, riporta valori inclusi:
 - ✓ tra €/m² 1.250,00 ed €/m² 1.650,00 per abitazioni civili;
- **banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (semi periferia) restituisce un valore al m² per abitazioni in stabili di fascia media compreso tra €/m² 1.037,00 ed €/m² 1.324,00;
- **atti di compravendita** che restituiscono valori compresi tra € 150.000,00 e € 157.000,00 per immobili simili a quello in oggetto.



L'andamento dei prezzi medi di mercato nel tempo per tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita a Bitonto, è restituito dal diagramma di seguito riportato.



Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m² 1.300,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da *"Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011"*):



<i>età e qualità dell'edificio</i>	<i>stato ottimo</i>	<i>stato buono</i>	<i>stato mediocre</i>	<i>stato pessimo</i>
<i>Immobile di 41 anni e oltre</i>				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Quindi:

Valore unitario di mercato (Vum) = €/m ² 1.300,00 x 0,95 = €/m² 1.235,00

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia di Bari, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. raggugliata
Appartamento	144 m ²	1,00	144 m ²
Balconi	22,4 m ²	0,3	6,72 m ²
TOTALE			150,72 m²

Pertanto, **il più probabile valore di mercato** risulta essere il seguente:

VALORE TOTALE = €/m² 1.235,00 x m² 150,72 = € 186.139,00 Diconsi Euro centootantaseimilacentotrentanove/00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

€ 27.921,00

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 186.139,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
TOTALE VALORE	€ 186.139,00
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 27.921,00
Totale valore a base d'asta	€ 158.218,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€ 158.000,00

La sig.r [REDACTED] risulta essere proprietaria di una quota indivisa pari a 1/9 dell'intero e pertanto il valore della quota in titolarità dell'esecutato ammonta a **€ 17.555,00**.



Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura in quanto l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

VALUTAZIONE LOTTO TRE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per immobili in via Ludovico D'Angiò a Bitonto e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m² 1.500,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 1° semestre del 2023, che per immobili ubicati nella zona Periferica/TRA VIA ABBATICCHIO, SP 231, G. MODUGNO, AMM. VACCA, IV LOBUONO, CHIUSA CHINISA, LAZZATI, FALCONE E BORSELLINO, MODUGNO del comune di Bitonto, riporta valori inclusi:
 - ✓ tra €/m² 1.250,00 ed €/m² 1.650,00 per abitazioni civili;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (semi periferia) restituisce un valore al m² per abitazioni in stabili di fascia media compreso tra €/m² 1.037,00 ed €/m² 1.324,00;
- **atti di compravendita** che restituiscono valori compresi tra €



121.000,00 e € 130.000,00 per immobili simili a quello in oggetto.

L'andamento dei prezzi medi di mercato nel tempo per tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita a Bitonto, è restituito dal diagramma di seguito riportato.



Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m² 1.300,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da *"Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011"*)



<i>età e qualità dell'edificio</i>	<i>stato ottimo</i>	<i>stato buono</i>	<i>stato mediocre</i>	<i>stato pessimo</i>
<i>Immobile di 41 anni e oltre</i>				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Quindi:

Valore unitario di mercato (Vum) = €/m² 1.300,00 × 0,95 = €/m² 1.235,00
--

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. raggugiata
Appartamento	90,5 m ²	1,00	90,5 m ²
Balconi	8,5 m ²	0,3	2,55 m ²
TOTALE			93,05 m²

Pertanto, **il più probabile valore di mercato** risulta essere il seguente:



VALORE TOTALE = €/m² 1.235,00 x m² 93,05 = € 114.917,00

Diconsi Euro centoquattordicimilanovecentodiciassette/00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:

€ 17.237,00

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 114.917,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	- € 55,15
TOTALE VALORE	€ 114.861,85
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 17.237,00
Totale valore a base d'asta	€ 97.624,85
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€ 98.000,00



La sig.ra [REDACTED] risulta essere proprietaria di una quota indivisa pari a 1/9 dell'intero e pertanto il valore della quota in titolarità dell'esecutato ammonta a **€ 10.888,00**.

Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura in quanto l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario

VALUTAZIONE LOTTO QUATTRO

Il LOTTO QUATTRO, ubicato in agro di Bitonto, si compone del fg. 52 - p.lla 427.

La particella 427 ha la seguente destinazione urbanistica:

- **E2 VERDE AGRICOLO- VALLONE TIFLIS (interesse paesistico)**
- **E2 BIS ALVEO TORRENTE (intangibilità assoluta)**

Art. 22 NTA del PRG: "La zona E2 comprende le aree agricole interessate dalla presenza del Vallone del Balice. In tale zona, in attesa di specifico progetto di dettaglio per il recupero e la riqualificazione della Lama Balice, sono consentiti solo piccoli manufatti connessi all'agricoltura disciplinati dai seguenti INDICI E PARAMETRI:

1. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) mc/mq: ---
2. Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) mc/mq: **0,01 mc/mq**
3. Altezza max degli edifici (Hm) ml: **4,00**
4. Distanze minime dai confini (Dc) ml: **10**
5. Distanze minime tra gli edifici (Df) ml: **20**
6. Distanze degli edifici dal ciglio stradale (Ds): non meno di **20 ml**
7. Le recinzioni di fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i



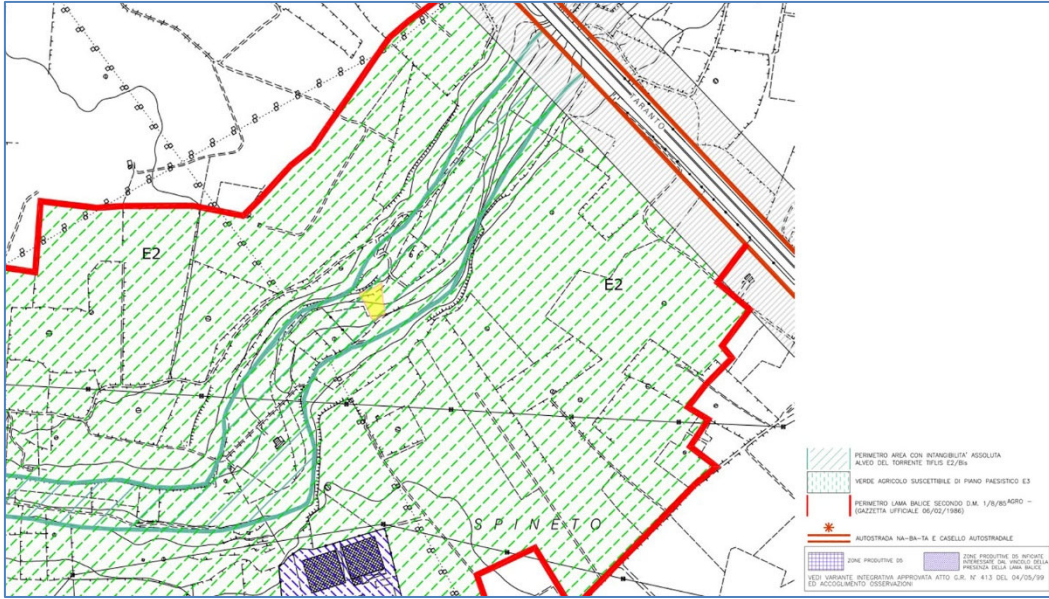
confini di proprietà, essere arretrate dal ciglio strada (anche interpodereale) almeno **ml. 3,00** e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s., essere costituite da pareti di pietra locale poste a secco con altezza media pari a ml. 1,00.

Trattandosi di zona di particolare interesse idrogeologico, ogni intervento è assoggettato al preventivo parere dell'autorità forestale competente (vedi R.D.L. 30/12/1923 n. 3267). Per le aree ricomprese nella zona "E/2" assoggettate al vincolo ex lege 431/85, ogni intervento deve rispettare la disciplina statale e regionale di riferimento. In tale zona, inoltre, è eccezionalmente ammessa la costruzione di impianti pubblici e/o di interesse regionale di cui all'art. 22.1 penultimo comma con esclusione di discariche di rifiuti solidi o comunque ogni impianto di trattamento o smaltimento dei rifiuti e costruzioni agli stessi collegate. In tale zona infine non è consentita la costruzione di serre nè qualsiasi altra attività diversa dalla coltivazione agricola."

Art.22.3 - ZONA "E2/bis":

"Trattasi di aree ricomprese in massima parte nella zona E/2 che definiscono l'alveo del torrente TIFLIS. Tali zone, individuate nelle tavole di Piano, in attesa di un progetto specifico di sistemazione idraulica compatibile con l'aspetto ambientale e panoramico della zona, **sono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta**, escludendo per esse anche recinzioni di alcun genere, movimenti di terra o quant'altro possa alterare l'eventuale deflusso delle acque."





Stralcio tavola n.12 di P.R.G.

Considerate le prescrizioni rilevabili dal CDU, il fondo verrà valutato come terreno agricolo, tenendo conto dello stato effettivo del suolo.

All'esito delle ricerche e delle valutazioni condotte (rifto. **Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli per la provincia di Bari - edizioni Exeo (All. n.15)**), il sottoscritto ha assunto il seguente valore unitario medio di mercato:

- 1,0 €/m²

Il più probabile valore di mercato del fg.52 - p.lla 427 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a 1,0 €/m² e la superficie S, pari a m² 1.165:

$$V = 1,0 \text{ €/m}^2 \times 1.165 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.165,00$$



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

€ 174,75

Per cui Il valore del terreno al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 1.165,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
TOTALE VALORE	€ 1.165,00
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 174,75
Totale valore a base d'asta	€ 990,25
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€ 990,00



RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.138/2023.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in **All. n.03**);
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (**All. n.04**);
- acquisito Atti di Compravendita (**All. n.06**);
- acquisito Documentazione urbanistico edilizia (**All. n.12 e 13**).

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- individuato e descritto gli immobili oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- ha verificato la legittimità urbanistica dei fabbricati in questione, indicandone le difformità riscontrate rispetto alla situazione assentita;
- stimato il valore commerciale dei singoli immobili.



Si riporta di seguito **una tabella consuntiva** nella quale:

- vengono individuati i lotti di vendita;
- vengono indicati i valori di mercato dei lotti nonché i valori decurtati del 15%:

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione		Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolarizzazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%	Valore della quota in titolarità dell'esecutato
LOTTO UNO	49	437	3	C/2	Locale	Corte Massaprice - Bitonto	€ 16.000,00	€ 12.700,00	€ 4.233,00

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione		Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolarizzazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%	Valore della quota in titolarità dell'esecutato
LOTTO DUE	38	434	5	A/2	Abitazione di tipo civile	Ammiraglio Vacca n.71 - Bitonto	€ 186.139,00	€ 158.000,00	€ 17.555,00

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione		Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolarizzazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%	Valore della quota in titolarità dell'esecutato
LOTTO TRE	38	1009	7	A/3	Abitazione	Ludovico D'Angiò n.29 - Bitonto	€ 114.917,00	€ 98.000,00	€ 10.888,00



	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Località	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolarizzazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO QUATTRO	52	427	-	Terreno	Contrada Pozzo Cupo - Bitonto	€ 1.165,00	€ 990,00

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n.54 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, 09.05.2024

Con osservanza
L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Pasquale Maurelli

