

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorentino Rossella, nell'Esecuzione Immobiliare 450/2023 del R.G.E..

promossa da

**xxx**  
xxx  
20100 Milano  
codice fiscale: xxx1

contro

**xxx**  
nato a Bari il xxx  
xxx  
xxx)  
Codice fiscale: xxx



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità dei beni.....	6
Dati Catastali.....	7
Cronistoria dei dati catastali.....	7
Conformità catastale.....	8
Accesso e Confini.....	8
Parti comuni e servitu'.....	8
Stato conservativo.....	9
Descrizione analitica.....	9
Stato di occupazione.....	10
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Inquadramento urbanistico e titoli legittimanti.....	12
Determinazione della superficie commerciale.....	15
Criterio di valutazione – Giudizio e stima.....	17
<b>Stima del Lotto unico – prezzo a base d'asta: 131.244,00€</b> .....	21
Nota di deposito.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 450/2023 R.G.E. ....	24
<b>Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 131.244,00€</b> .....	24



## INCARICO

---

La sottoscritta arch. Fiorentino Rossella<sup>1</sup>, con studio tecnico in Bari, alla via Vito Nicola De Nicolò, 37, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con il progressivo n.1757, già iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con il n.7382; iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari con il n.415, in data 07.12.2023 veniva nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n.450/2023 del registro generale, con provvedimento del GE del 18.01.2024, notificato in data 19.01.2024 e nello stesso giorno accettava l'incarico, prestando giuramento di rito con atto telematico.

## PREMESSA

---

Pignoramento immobiliare eseguito dall'UNEP Corte d'Appello di Bari, con atto giudiziario rep.n. 9120 dell'27.10.2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 09.11.2023, reg.gen n.52826, reg. par.n.40204, concernente il pieno diritto di proprietà della una unità negoziale composta dai seguenti due immobili:

- **Bene n.1** – Abitazione al terzo piano di un fabbricato residenziale in condominio dotato di ascensore, ultimato nel 2009, ubicato in abitato di Bitritto, zona periferica sud, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio; composta da tre vani, un bagno; balcone esposto ad ovest comunicante con terrazzo scoperto a sud; terrazzo coperto esposto ad est, per complessivi 87 mq di superficie commerciale<sup>2</sup>. Censita nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg.12, particella 1671, subalterno 7, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq; rendita 383,47€. Via XXIV Maggio n.57, piano 3.
- **Bene n.2** – Box auto e retrostante comunicante cantinola al piano interrato del fabbricato di cui è parte il bene n.1, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio ed accesso carrabile dalla rampa condominiale in via fratelli Cervi n.3/A, per complessivi 21 mq di superficie commerciale. Censito nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg.12, particella 1671, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, totale 21 mq; rendita 46,12€. Via XXIV Maggio n.57; via Fratelli Cervi n.3/A, piano S1.

---

<sup>1</sup> email rossfior01@gmail.com, PEC rossella.fiorentino@archiworldpec.it, Tel. 080 5228943 – cell. 3479709753

<sup>2</sup> per superficie commerciale si intende la superficie calcolata ai sensi del DPR 138/98



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore precedente ha presentato certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del notaio Niccolò Tiecco del distretto notarile di Perugia, datato 15.11.2023.

La documentazione presentata risulta essere completa in quanto risale ad atti di acquisto originari trascritti negli anni settanta del 900 e, pertanto antecedenti oltre vent'anni la data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede; inoltre sono indicati i dati catastali attuali e quelli storici.

In merito al certificato di stato civile dell'esecutato ed al certificato di matrimonio, non essendo presenti nel fascicolo processuale, la scrivente ha provveduto al loro reperimento (cfr. ALL.4).



## CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

---

La scrivente ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita comprensivo dei due beni pignorati, sulla base dei seguenti presupposti:

- l'appetibilità del bene n.1 è significativamente incrementata dalla dotazione di box auto e cantinola;
- il valore di ciascun bene non compensa l'entità del credito e le spese della procedura.



## LOTTO UNICO

---

- **Bene n.1** – Abitazione al terzo piano di un fabbricato residenziale in condominio dotato di ascensore, ultimato nel 2009, ubicato in abitatio di Bitritto, zona periferica sud, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio; composta da tre vani, un bagno; balcone esposton ad ovest comunicante con terrazzo a sud; terrazzo coperto esposto ad est, per complessivi 87 mq di superficie commerciale<sup>3</sup>.

Censita nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg.12, particella 1671, subalterno 7, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq; rendita 383,47€. Via XXIV Maggio n.57, piano 3.

- **Bene n.2** – Box auto e retrostante comunicante cantinola al piano interrato del fabbricato di cui è parte il bene n.1, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio ed accesso carrabile dalla rampa condominiale in via fratelli Cervi n.3/A, per complessivi 21 mq di superficie commerciale.

Censito nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg.12, particella 1671, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, totale 21 mq; rendita 46,12€.  
Via XXIV Maggio n.57; via Fratelli Cervi n.3/A, piano S1.

## TITOLARITÀ DEI BENI

---

I beni in trattazione sono nella proprietà di:

- xxx  
Proprietario dell'intero  
Codice fiscale: xxx  
nato a Bari (Ba) il xxx  
residente in Bitritto (Bari) via XXIV Maggio n.57  
Stato civile: separato da xxxx, nata a Bari xxx

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio n.xxx del 30.01.2024 rilasciato alla scrivente dal Settore Stato Civile del comune di Bari emerge che con provvedimento del Tribunale di Bari n.xxx del xxx è stata omologata la separazione consensuale tra i sigg. ri xxx, i quali avevano contratto matrimonio in data xxx, scegliendo il regime della separazione dei beni (cfr. ALL.4).

---

<sup>3</sup> per superficie commerciale si intende la superficie calcolata ai sensi del DPR 138/98



## DATI CATASTALI

### Bene n.1 – Abitazione

Catasto fabbricati (CF) del comune di Rutigliano (Bari)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	12	1671	7		A/3	6	4,5 vani	Tot: 87 mq Tot. escluse aree scoperte: 77 mq	383,47€	3	
Indirizzo: Via XXIV Maggio n.57, piano 3											

### Bene n.2 – box auto e cantinola

Catasto fabbricati (CF) del comune di Rutigliano (Bari)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	12	1671	13		C/6	3	19 mq	Tot: 21 mq	46,12€	S1	
Indirizzo: via XXIV Maggio n.57; via Fratelli Cervi n.3/A, piano S1											

## CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

L'attuale particella 1671, ente urbano di 494 mq è stata costituita con tipo mappale 274543.1/2009 del 03.06.2009, per sostituzione della particella 1669, ente urbano di 494 mq.

La particella 1669 sostituiva la particella 845 di 494 mq con tipo mappale n.223872.1/2009 del 06.05.2009.

La particella 845 originava conseguentemente alla soppressione della particella 765, di 503 mq, giusto tipo mappale n.382554.1/2008 del 18.07.2008.

La particella 765 assumeva la consistenza innanzidetta a seguito di variazione catastale n.382554.1/2008 del 18.07.2008 con la quale veniva unita alla particella 1001 di 161 mq.

I subalterni 7 e 13 della particella 1671 sono stati costituiti il 05.06.2009, con pratica BA0280121.

Le planimetrie catastali associate ai due subalterni innanzi detti sono state presentate in Catasto in data 01.09.2009.



## CONFORMITA' CATASTALE

---

**Bene n.1 – abitazione** La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'effettivo minore spessore del muro di tompagno del vano cucina rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

La regolarizzazione catastale potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione di natura edilizia, secondo normativa vigente alla data di redazione della presente perizia di stima.

**Bene n.2 – box auto e retrostante cantinola.** La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. La mancata rappresentazione grafica della porta di ingresso alla cantinola dal corridoio condominiale, non rappresenta una difformità che richiede l'introduzione di planimetria aggiornata, non comportando detta variazione una modifica nella consistenza dei vani e, dunque della rendita, come da disposizioni della circolare n.2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio.

## ACCESSO E CONFINI

---

**Bene n.1- abitazione:** Ingresso a destra di chi sbarca al pianerottolo di terzo piano dalla scala o dall'ascensore. Confini: via XXIV Maggio; via Fratelli Cervi; vano scala-ascensore; altro appartamento allo stesso piano.

**Bene n.2 – box auto e retrostante cantinola:** L'ingresso al box auto è posto frontalmente alla rampa carrabile che si immette su via Fratelli Cervi, il quarto per chi, giungendo dalla rampa nello spazio di manovra, conta da sinistra verso destra. Il box è comunicante con la retroposta cantinola, dotata di ingresso indipendente da corridoio pedonale che conduce ad altre cantinole. Confini: vano scala scensore; spazio di manovra comune; corridoio comune; altre unità di piano interrato.

## PARTI COMUNI E SERVITU'

---

Per quanto concerne le parti in condominio, le informazioni che seguono sono assunte dalla compravendita con la quale gli immobili sono pervenuti al debitore, nonché dalla lettura dell'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco subalterni (cfr. ALL.5 documentazione catastale).

Sono comuni a tutte le porzioni del fabbricato: i camminamenti esterni, l'androne scale, ascensore, disimpegno al piano seminterrato, sala macchine al piano quarto, vano scala;

Sono comuni agli appartamenti sub. da 2 a 8 ed ai box sub da 10 a 16: il vano di riserva idrica al piano interrato ed identificato con il sub. 19.



Sono comuni ai soli box auto (sub. da 10 a 16): la rampa, lo spazio di manovra ed il corridoio al piano interrato.

E' comune agli appartamenti (sub. da 2 a 8): il lastrico solare, sub.22, salvi i criteri di legge per la ripartizione delle opere di manutenzione.

L'area scoperta antistante il locale commerciale identificato con il sub.1, prospiciente via XXIV Maggio è di pertinenza esclusiva dello stesso locale, tuttavia è gravata da servitù di passaggio per le operazioni di lettura e manutenzione dei contatori Enel dell'intero edificio ivi allocati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le unità immobiliari ed il fabbricato si presentano in buono stato conservativo.

## DESCRIZIONE ANALITICA

---

### **Bene n.1: abitazione**

L'unità immobiliare in trattazione è un trivani di 77 mq di superficie coperta, al netto di murature perimetrali ed al lordo delle tramezzature interne, posta al terzo piano di un edificio in condominio con ascensore, ultimato nel 2009, ubicato in zona periferica a sud dell'abitato di Bitritto, con affaccio principale sull'asse viario di collegamento Bitritto-Adelfia.

Consta di un vano soggiorno ed un vano cucina che comunicano con terrazzino coperto che affaccia sulla via XXIV Maggio; un vano letto ed un bagno che prospettano rispettivamente sul balcone e sul terrazzino scoperto ove è presente una tettoia realizzata con struttura lignea che proietta una superficie di 10 mq circa, per la quale occorre eseguire una pratica edilizia di regolarizzazione.

L'appartamento presenta pavimentazione interna in parquet e pavimentazione esterna in tavole di gres nel formato 30 x 30 (cm). Le pareti di bagno e cucina presentano rivestimento di gres; le pareti del terrazzino coperto esposto ad est sono anch'esse rivestite in gres per una altezza di 2,20 m; gli infissi esterni sono di alluminio a taglio termico, tutti dotati di tapparelle in pvc ad eccezione dell'infisso del soggiorno che ne è privo.

Le porte interne sono di legno tamburato o legno e vetro.

I bagni sono dotati di sanitari sospesi di ceramica, doccia completa di cabina, tutti dotati di rubinetteria e funzionanti.

Le pareti non rivestite sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

La porta di ingresso è blindata; è presente impianto di viteocitofono ed impianto di allarme.

L'impianto elettrico è interamente sottotraccia, per quanto apprezzabile attraverso la ricognizione visiva dei luoghi, provvisto di quadro rispondente alla normativa vigente.



L'impianto di riscaldamento è di tipo termoautonomo alimentato da gas metano; i radiatori sono in alluminio.

### **Bene n.2: box auto e retrostante cantinola**

Il locale autorimessa al piano interrato è un vano di forma rettangolare della dimensione di 4,58 m x 2,80 m ed altezza interna pari a 2,84 m. Presenta pavimentazione in cemento industriale, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Il serramento di ingresso è una serranda motorizzata in ferro zincato.

E' presente impianto idrico di adduzione a servizio di una pilozza di ceramica posta sulla parete di fondo del box auto.

L'ingresso al piano autorimessa è un cancello motorizzato che affaccia su via Fratelli Cervi.

Il locale autorimessa comunica con locale cantina retroposto, di 3 mq, dotato di porta in ferro comunicante con il corridoio pedonale. Il varco nel tramezzo, che rende indipendente l'accesso al locale cantina dal corridoio condominiale, deve essere regolarizzato dal punto di vista edilizio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti pignorati sono occupati dal soggetto debitore, il quale risiede presso il bene n.1

## SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Le spese condominiali ordinarie mensili relative ai due beni staggiti ammonta a 70,00€.

## PROVENIENZE VENTENNALI

I beni n.1 e n.2 sono pervenuti in piena proprietà al soggetto debitore in virtù di atto di compravendita del 05.08.2010, rep.n.53911/17557, a rogito del notaio Cesare Cerasi, dalla società xxx, con sede in Bitritto. Atto trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 06.08.2010 al n.25040 di formalità (cfr. allegato 3 atto di compravendita).

Le informazioni che seguono sono estratte dalla certificazione notarile presentata dal creditore precedente.

L'attuale fabbricato è stato oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione di preesistente edificio, pervenuto alla società costruttrice, la xxx, a seguito dell'acquisto della intera proprietà da xxx, nata a Bitritto il xxx, con atto del xxx, xxx, a rogito del notaio Emanuela Brunetti, trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 11.08.2008 ai nn.39187/26077 di formalità



Quanto alla originaria particella 1001 del foglio 12 del catasto terreni, esso perveniva a giusto atto di compravendita a rogito del notaio Maria Luisa Marsala del 23.04.1973, rep.n.13988, trascritto a Trani il 10.05.1974 al n.11852 di formalità. Quanto alla originaria particella 765 del fg.12 del Catasto Terreni e particella 845 del fg.12 del Catasto Fabbricati, pervenivano a xxxx in virtù di compravendita del 26.10.1971, rep.n.7625, trascritto a Trani il 18.11.1971 al n.41482 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 09.11.2023

Reg. gen. 52826 - Reg. part. 40204

derivante da: atto giudiziario rep.n.9120 del 27.10.2023 notificato dall'UNEP Corte di Appello di Bari - UNEP

Quota: 1/1

A favore di xxx

Con sede in Milano

c.f. 00348170101

Contro xxx

c.f. xxx

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni**

Iscritta a Bari il 06.08.2010 Reg. par. 8898

A favore di xxx

con sede in Milano, via Tortona 33

Contro xxx

c.f. xxx

derivante da: atto notarile rep.n.53912/17558 del 05.08.2010 a rogito del notaio Cesare Cerasi

per 207.480,00€ a garanzia di 138.320,01€

Quota: 1/1



## INQUADRAMENTO URBANISTICO E TITOLI LEGITTIMANTI

---

L'immobile in trattazione ricade in zona omogenea di completamento B1 ai sensi del vigente PRGC adottato con DCC n.17/2001, approvato con precisazioni e modifiche con la DGR n.1508 del 2.11.2005; approvato definitivamente con DGR n.1983 del 20.12.2006.

Dal 22.02.2024, con DCC n.1 è stato adottato il PUG.

Le informazioni che seguono derivano dall'accesso agli atti esperito dalla scrivente presso l'ufficio tecnico comunale (cfr. allegato 6 pratiche edilizie).

Il fabbricato di cui i cespiti staggiti fanno parte è stato realizzato in virtù di PdC N.09/2008 rilasciato a in data 21.10.2008 dal comune di Bitritto a Loconte Nicola Luigi, su istanza dal medesimo presentata in qualità di Amministratore Unico della società Elle Sud Costruzioni srl, c.f. 06426920271, per la demolizione di fabbricato preesistente e la costruzione di un nuovo edificio per civile abitazione sul lotto edificabile posto in Bitritto alla via XXIV Maggio n.59; PdC n. 28/2009, in variante del PdC 09/2009, rilasciato in data 25.08.2009. La comunicazione di fine lavori è datata 29.09.2009, assunta al n.15006 di protocollo comunale.

L'attestazione di agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 prot.n.15030/2009 è stata rilasciata in data 06.04.2010 dall'allora Responsabile del Servizio Urbanistica.

Relativamente alla unità abitativa, Bene n.1, risulta presentata dal sig. xxx DIA ai sensi dell'art.23 del DPR 380/01, assunta al n.694 di protocollo comunale in data 17.01.2014, per la realizzazione di tettoia in legno sul terrazzino esposto ad ovest e la trasformazione della finestra del bagno in porta-finestra.

Dalla presa visione della suddetta pratica emerge che in risposta alla richiesta di proroga dei termini di efficacia della stessa, presentata in data 06.02.2017 ed assunta al protocollo comunale con il n.2163, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, con nota prot.n.2400 del 09.02.2017, comunicava l'insussistenza dei termini indicati all'art.30 co.3 del D.L. 69/2013 ed invitava alla presentazione di una nuova SCIA per il prosieguo dei lavori.

L'ulteriore documento utile per definire lo stato delle cose è la nota del Responsabile del Servizio Urbanistica del 24.09.2018, prot.n.15680 di richiesta di chiarimenti in merito alla "SCIA" n.694 del 17.01.2014, i cui termini sono scaduti in data 17.01.2017 e rispetto alla quale, dalla verifica d'ufficio eseguita, risultano non pervenute: la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo statico. Nel fascicolo della suddetta pratica non è stata dalla scrivente rinvenuta alcuna risposta di chiarimento, per la quale venivano concessi 10 giorni.



Stante quanto precede emerge che, presso l'abitazione, bene n.1, la tettoia sul terrazzo ovest e la trasformazione della finestra in porta finestra rappresentano attualmente difformità di natura edilizia, sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

In conclusione, dal confronto tra gli elaborati allegati al PdC in variante dell'originario PdC rilasciato per la costruzione del fabbricato emergono le seguenti difformità.

Con riferimento al bene n.1:

Variazioni distributive interne: consistenti nella riduzione di consistenza del bagno, a favore della realizzazione di un piccolo ripostiglio, con conseguente maggiore superficie destinata al relativo spazio di disimpegno.

Variazioni di spessore della muratura di tompagno sul prospetto est, in corrispondenza del vano cucina: consistente nel taglio di detta muratura.

Variatione dei prospetti ovest e sud: consistente nella mancata realizzazione della finestra sul prospetto ovest e trasformazione di finestra in porta finestra sul prospetto sud.

Realizzazione di tettoia di legno di 10 mq: la mancata definizione della pratica edilizia presentata dal debitore nel 2014 comporta la necessità di regolarizzazione tecnico-amministrativa della stessa.

Con riferimento al bene n.2:

realizzazione della porta nella tramezzatura che divide la cantinola dal corridoio condominiale.

Le difformità edilizie e catastali riscontrate sono tutte regolarizzabili da un punto di vista tecnico-amministrativo.

## STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DALLE DIFFORMITÀ DI NATURA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.

Le difformità edilizie riscontrate e descritte nel paragrafo che precede sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01, previo pagamento di sanzione pecuniaria.

La variazione di spessore della muratura di tompagno della cucina prevede che sia verificato il progetto ai sensi della legge 10/91.

Sicchè la scrivente stima:

- sanzioni amministrative: 2.000,00€;
- competenze tecnico-professionali dell'ingegnere impiantista redattore delle verifiche ai sensi della legge 10/91 per il bene n.1: 1.000,00€ onnicomprensive;
- competenze tecnico – professionali del tecnico redattore del modulo procedimentale dell'accertamento di conformità per il bene n.1 e quello per il bene n.2: 2.000,00€ onnicomprensive.



A valle della regolarizzazione edilizia sarà possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene n.1, con i costi così stimati:

- competenze tecnico-professionali di aggiornamento degli atti catastali: 500,00€ onnicomprensive.

Stante quanto precede, i costi complessivi di regolarizzazione edilizia e catastale ammontano in 5.500,00€ onnicomprensive.

## PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DEI CESPITI PIGNORATI

Trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, i cespiti staggiti saranno condotti alla vendita nello stato di fatto in cui essi si trovano all'attualità, anche in presenza delle difformità tecnico-amministrative descritte nel paragrafo che precede.

Le spese e gli adempimenti di regolarizzazione edilizia e catastale sono posti a carico dell'aggiudicatario, il quale è qui edotto che dovrà provvedervi con un proprio tecnico di fiducia, successivamente all'aggiudicazione dei beni.

Il prezzo a base d'asta si formerà assumendo che gli immobili siano privi di difformità tecnico-amministrative e su di esso sarà applicato il deprezzamento pari al costo stimato per la regolarizzazione.

Detti costi sono suscettibili di variazioni relative alla sanzione che il tecnico comunale vorrà applicare in sede di istruttoria delle pratiche; nonché di variazioni relative alle competenze professionali del tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Eventuali incrementi dell'importo stimato sono da ritenere assorbiti dall'abbattimento forfetario del 15% che il Giudice dell'Esecuzione dispone sia applicato sul prezzo a base d'asta.

La stima dei costi delle difformità riscontrate tiene conto della prassi consolidata dalla normativa vigente al 26 maggio u.s., posto che a partire dal 27 maggio è efficace il decreto salva casa, che potrebbe rendere più snello e meno oneroso il procedimento di regolarizzazione.



## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

---

La superficie commerciale dei cespiti è calcolata secondo le indicazioni del DPR 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)

*"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

*Criteria per i gruppi "R" e "P"*

*1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*



Stante quanto precede:

<b>BENE n. 1 - Abitazione in Bitritto (Bari)</b> <span style="float: right;">via XXIV Maggio n.57</span>						
NCEU Fg.12 p.lla 1671 sub.7						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF.	superficie commerciale mq	ALTEZZA INTERNA m	PIANO
Soggiorno	23,50	29,38	1,00	29,38	2,80	terzo
Vano letto	15,00	18,75	1,00	18,75	2,80	terzo
Cucina	14,00	17,50	1,00	17,50	2,80	terzo
Bagno	5,00	6,35	1,00	6,35	2,80	terzo
disimpegno	2,50	3,13	1,00	3,13	2,80	terzo
ripostiglio	1,33	1,66	1,00	1,66	2,80	terzo
<b>Totale superficie coperta</b>	<b>61,33</b>	<b>76,76</b>	1,00	<b>76,76</b>	2,70	terzo
terrazzo coperto	14,00	14,00	0,33	4,62		terzo
balcone	11,00	11,00	0,25	2,75		terzo
terrazzo scoperto	20,00	20,00	0,30	6,00		terzo
<b>Totale superficie scoperta</b>	<b>34,00</b>	<b>34,00</b>		<b>10,62</b>		terzo
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>87,38</b>		terzo
<b>BENE n. 2 - Box auto e cantinola in Bitritto (Bari)</b> <span style="float: right;">via XXIV Maggio n.57 - via fratelli Cervi 3/A</span>						
NCEU Fg.12 p.lla 1671 sub.13						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF.	superficie commerciale mq		PIANO
box auto	13,80	17,25	1,00	17,25		S1
cantinola	3,00	3,75	1,00	3,75		S1
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>21,00</b>		S1



## CRITERIO DI VALUTAZIONE – GIUDIZIO E STIMA

---

Alla determinazione del prezzo di vendita del cespite in rassegna la scrivente giunge attraverso l'applicazione del criterio di stima sintetico comparativo.

La stima è stata preceduta da considerazioni generali derivanti da indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare locali, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati delle compravendite immobiliari che si sono avute nell'ultimo semestre (cfr. sezione dei valori immobiliari dichiarati riportati sul sito dell'Agazia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare); dalla analisi delle quotazioni OMI, relativi al secondo semestre del 2023.

Sono state inoltre eseguite ricerche sulle compravendite attraverso l'interrogazione del sistema Conservatoria e del sistema Catasto, intrecciando i dati relativi alle trascrizioni avvenute negli ultimi 6 mesi, con la restrizione alle compravendite di abitazioni in categoria A/3 di rendita analoga a quella del bene n.1.

La zona di ubicazione del fabbricato di cui le u.i. in esame fanno parte è caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati in condominio realizzati tra gli anni 70 ed i primi anni 90; a seguire ci sono interventi di demolizione e ricostruzione, come il fabbricato in argomento, a partire dai primi anni 2000 fino ad interventi di recentissima costruzione, alcuni dei quali ancora in fase di costruzione.

All'esito delle ricerche e dalle analisi dei dati reperiti la scrivente è giunta a tracciare le seguenti conclusioni.

Gli immobili in pronta consegna e/o in fase di costruzione hanno un valore di mercato variabile dai 1.900,00€ ai 2.300,00 €/mq. Gli immobili che non hanno più di 10 anni di vita sono commercializzati con valori variabili tra i 1.600,00€/mq ed i 1.800,00€/mq.

Gli immobili costruiti negli anni 70/80 del novecento hanno valori di mercato che oscillano tra 1.200,00€/mq ed i 1.400,00€/mq.



Per la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il fabbricato in esame ricade in zona OMI periferica, codice di zona D1, ove si registra la tipologia prevalente delle abitazioni civili e la destinazione residenziale. Si riporta di seguito la scheda OMI più recente, relativa al secondo semestre 2023.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**  
**Provincia:** BARI  
**Comune:** BITRITTO  
**Fascia/zona:** Periferica/ZONA RIMANENTE-VIA BARI-ELIANA-PALATOUR-STR.VICIDUO-VIA KENNEDY-S.P. 236  
**Codice zona:** D1  
**Microzona:** I  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	3,9	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	3	4,3	L
Autorimesse	Normale	500	600	L	2	2,7	L
Box	Normale	700	1000	L	2,4	3,4	L
Posti auto coperti	Normale	620	890	L	2,3	3,1	L
Posti auto scoperti	Normale	440	620	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Occorre evidenziare e precisare che il valore minimo ed il valore massimo rappresentano la media della fascia dei valori minimi e la media della fascia dei valori massimi.

La ricerca nella sezione OMI dei valori immobiliari dichiarati eseguita in un raggio di 500 m dall'immobile in esame, nel periodo compreso tra agosto e dicembre 2023, il più recente disponibile alla consultazione, ha condotto a 12 compravendite complessive, delle quali tre nella tipologia comparabile ai cespiti in esame, con le risultanze apprezzabili nella tabella che segue:

MESE - ANNO	ID	PREZZO	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA mq	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq	€/mq
novembre 2023	Imm. A	173.000,00 €	A/2	106,00	120,00	1.441,67 €
			C/6	29,00		
novembre 2023	Imm. B	160.000,00 €	A/3	103,00	116,00	1.379,31 €
			C/6	27,00		
dicembre 2023	Imm.C	245.000,00 €	A/3	95,00	108,00	2.268,52 €
			C/2	23,00		
gennaio 2024	Imm.D	221.000,00 €	A/3	85,00	96,00	2.302,08 €
			C/6	22,00		

L'indagine sugli immobili coevi a quello in esame, attualmente sul mercato delle vendite ha condotto ai seguenti risultati:

**Asking Price n.1:** <https://www.immobiliare.it/annunci/106834437/>

Trilocale con bagno al terzo piano di fabbricato in condominio con ascensore, costruito nel 2010 e box pertinenziale al piano S1 destinato ad autorimessa. Via Monsignor Antonio Masellis. L'appartamento gode di doppio affaccio e terrazzo.

Superficie commerciale: 121 mq.

Prezzo richiesto: 165.000,00 €, pari a 1.363,00 €/mq (trattativa in corso)

**Asking price n.2:** <https://www.immobiliare.it/annunci/109581163/?entryPoint=map>

Trilocale con bagno e ampio balcone con terrazzo al secondo piano di fabbricato in condominio con ascensore, costruito nel 2013, ampio box auto per due auto al piano S1 destinato ad autorimessa. Via Fratelli Cervi 4.

Superficie commerciale: 119 mq.

Prezzo richiesto: 215.000,00 € pari a 1.806,00€/mq

**Asking Price n.3:** <https://www.idealista.it/immobile/28046951/>

Trilocale con due bagni al piano secondo di un fabbricato in condominio con ascensore, costruito nel 2014. Box auto in autorimessa al piano interrato. Via XXIV maggio n.73. Superficie commerciale 122 mq.

Prezzo richiesto: 213.000,00 € pari a 1.745,00 €/mq



I valori che emergono dalla consultazione della sezione dell'Agenda del Territorio dei valori immobiliari dichiarati riflette le oscillazioni di prezzo correlate all'epoca di costruzione. Analogamente dicasi per le risultanze dell'analisi delle offerte di vendita sui portali on line.

Alla luce di tutto quanto precede, la scrivente ritiene assegnare all'abitazione, bene n.1, il valore di vendita pari a 1.650,00€/mq, in considerazione dell'anno di costruzione, della qualità edilizia e dello stato conservativo e manutentivo espresso sia dalle parti comuni, sia più specificatamente dall'unità in esame.

Per il bene n.2 il valore di vendita stimato è pari a 825,00 €/mq.

Detti valori si stimano ipotizzando sussistente la piena conformità tecnico-amministrativa di entrambi i beni. La stima del valore attuale di mercato si riassume nella tabella che segue.

Identificativo corpo	Identificativo NCEU	Sup.commerciale mq	Valore di stima dell'intera proprietà €
<b>Bene n.1</b> Abitazione di tipo economico in Bitritto (Bari), via XXIV Maggio n.57, piano 3	fg.12, particella 1671, sub. 7, cat. A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. tot. 87 mq, tot. escluse aree scoperte 77 mq; rendita 383,47€.	87,00	143.550,00 €
<b>Bene n.2</b> Box auto e cantinola in Bitritto (Bari), via XXIV Maggio n.57, via Fratelli Cervi n.3/A, piano S1.	fg.12, p.lla 1671, sub.13, cat. C/6, consistenza 19 mq, sup. tot. 21 mq, rendita 46,12€	21,00	17.325,00 €
			<b>160.875,00 €</b>

Deprezzamenti:

<b>VALORE DI STIMA TOTALE</b>	<b>160.875,00 €</b>
<b>DEPREZZAMENTI</b>	
Regolarizzazione tecnico-amministrativa	5.500,00 €
Rischio assunto per mancata garanzia da vizi	24.131,25 €
<b>TOTALE DEPREZZAMENTO</b>	<b>29.631,25</b>
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>131.244,00</b>



## STIMA DEL LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA: 131.244,00€

Il prezzo a base d'asta è definito a partire dal valore di mercato all'attualità, determinato per la proprietà dell'intero con il criterio di stima sintetico comparativo, al quale si applica il deprezzamento del 15% correlato alla procedura di vendita e l'ulteriore deprezzamento dei costi stimati per la regolarizzazione delle difformità tecnico-amministrative riscontrate.

IDENTIFICATIVO	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Deprezzamento del 15% per vendita all'asta	Costo di regolarizzazione tecnico-amministrativa	PREZZO A BASE D'ASTA €
<b>Bene n.1</b> Abitazione di tipo economico in Bitritto (Bari), via XXIV Maggio n.57, piano 3 NCEU: fg.12, particella 1671, sub.7, cat. A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. tot. 87 mq, tot. escluse aree scoperte 77 mq; rendita 383,47€.	87,00	1.650,00	143.550,00 €	1/1	21.532,50 €	4.000,00 €	118.017,50 €
<b>Bene n.2</b> Box auto e cantinola in Bitritto (Bari), via XXIV maggio n.57 e via Fratelli Cervi n.3/A, piano S1. NCEU: fg.12, p.lla 1671, sub.13, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie totale 21 mq, rendita 46,12 €	21,00	825,00	17.325,00 €	1/1	2.598,75 €	1.500,00 €	13.226,25 €
<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>			160.875,00 €		24.131,25 €		<b>131.244 €</b>

**Prezzo a base d'asta: 131.244,00 €**



## NOTA DI DEPOSITO

---

La scrivente conclude il proprio elaborato, avendo assolto il proprio mandato.  
Deposita telematicamente in data odierna la relazione di stima, unitamente agli allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- All.n.1 Report foto del 22.02.2024;
- All.n.2 restituzione grafica digitale del rilievo dell'abitazione
- All.n.3 atto di provenienza
- All.n.4: estratto dell'atto di matrimonio
- All.n.5 atti catastali delle u.i. pignorate:
  - 5.1. mappa catastale fg.12, p.lla 1671
  - 5.2. visura storica CU fg.12, p.lla 1671 sub 7
  - 5.3. planimetria catastale fg.12, p.lla 1671 sub 7
  - 5.4. visura storica CU fg.12, p.lla 1671 sub 13
  - 5.5. planimetria catastale fg.12, p.lla 1671 sub 13
  - 5.6. Visura storica CT fg.12, p.lla 1671
  - 5.6. elenco subalterni
  - 5.7. elaborato planimetrico
- All.n.6 pratiche edilizie
  - 6.1. PdC 28/09
  - 6.2. Agibilità 2010
  - 6.3. Atto 2008 di vincolo a parcheggio
  - 6.4. pratica edilizia della tettoia
- All.n.7 esito delle ricerche di immobili comparabili
- All.n.8 ape redatta dal geom. Giancarlo Attolico
- All.n.9 dati catastali Rtx
- All.n.10 Perizia versione privacy
- All.n.11 checklist

Bari, li 30/05/2024

L'Esperto  
ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fiorentino Rossella



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene n.1** – Abitazione al terzo piano di un fabbricato residenziale in condominio dotato di ascensore, ultimato nel 2009, ubicato in abitato di Bitritto, zona periferica sud, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio; composta da tre vani, un bagno; balcone esposto ad ovest comunicante con terrazzo scoperto a sud; terrazzo coperto esposto ad est, per complessivi 87 mq di superficie commerciale<sup>4</sup>.

Censita nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg.12, particella 1671, subalterno 7, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq; rendita 383,47€. Via XXIV Maggio n.57, piano 3.

- **Bene n.2** – Box auto e retrostante comunicante cantinola al piano interrato del fabbricato di cui è parte il bene n.1, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio ed accesso carrabile dalla rampa condominiale in via fratelli Cervi n.3/A, per complessivi 21 mq di superficie commerciale.

Censito nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg.12, particella 1671, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, totale 21 mq; rendita 46,12€. Via XXIV Maggio n.57; via Fratelli Cervi n.3/A, piano S1.

- **Prezzo a base d'asta della intera proprietà: 131.244,00 €**

---

<sup>4</sup> per superficie commerciale si intende la superficie calcolata ai sensi del DPR 138/98



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 450/2023 R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.244,00€**

<b>Bene N° 1 –Abitazione di tipo economico</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitritto (Bari), via XXIV Maggio n.57 piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione in condominio (categoria catastale A/3 ) in Bitritto (Bari) alla via XXIV Maggio n.57 piano 3	<b>Superficie Catastale totale</b>	Tot: 87 mq Tot. escluse aree scoperte: 77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di 77 mq di superficie coperta al netto di murature perimetrali ed al lordo delle tramezzature interne e pertinenze esterne, posta al terzo piano di un edificio in condominio con ascensore, costruito nel 2009, ubicato in zona periferica sud dell'abitato cittadino. Consta di un soggiorno, vano letto, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre un terrazzo scoperto comunicante con balcone ed un terrazzo coperto. Altezza interna di 2,80 m.		
<b>Bene N° 2 –Box auto e cantinola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitritto (Bari), via XXIV Maggio n.57, via Fratelli Cervi n.3/A piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto e cantinola in autorimessa condominiale con accesso carrabile dalla rampa con ingresso da via Fratelli Cervi 3/A e dal vano scala condominiale	<b>Superficie Catastale totale</b>	Tot. 21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Vano di forma rettangolare della dimensione di 4,60 m x 2,80 m ed altezza interna pari a 2,84 m. Retrostante comunicante cantinola di 3 mq, dotata di accesso autonomo su corridoio pedonale condominiale.		

