



TRIBUNALE DI BARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.Es. N.212/24

PERIZIA DI STIMA

Diritto di usufrutto di villa unifamiliare e terreno
siti in Bitonto, località Mariotto



CREDITORE PROCEDENTE: SOLAR PARK 1 LIMITED

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

CTU

ing. Alessia Iannuzzi



PREMESSA	4
OGGETTO E MANDATO DELLA CONSULENZA.....	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	10
RISPOSTA AL QUESITO 1	10
RISPOSTA AL QUESITO 2	11
DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	11
CONTESTO.....	12
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	12
VILLA.....	12
DESCRIZIONE DEL TERRENO.....	16
RISPOSTA AL QUESITO 3	17
RISPOSTA AL QUESITO 4	17
RISPOSTA AL QUESITO 5	20
RISPOSTA AL QUESITO 6	23
RISPOSTA AL QUESITO 7	24
RISPOSTA AL QUESITO 8	24
RISPOSTA AL QUESITO 9	25
RISPOSTA AL QUESITO 10	25
METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA (FABBRICATO)	25
CRITERIO DI STIMA ADOTTATO (TERRENO)	32
VALUTAZIONE E STIMA VILLINO A7	33
<i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	34
CALCOLO VALORE USUFRUTTO VILLA	35
VALUTAZIONE TERRENO	37
CALCOLO VALORE USUFRUTTO - TERRENO	38
RISPOSTA AL QUESITO 11	39
RISPOSTA AL QUESITO 12	40
RISPOSTA AL QUESITO 13	40
RISPOSTA AL QUESITO 14	40
RISPOSTA AL QUESITO 15	40
RISPOSTA AL QUESITO 16	40
RISPOSTA AL QUESITO 17	41
RISPOSTA AL QUESITO 18	41
RISPOSTA AL QUESITO 19	41
FASCICOLO DEL LOTTO	42
DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	43
CONTESTO.....	43
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	43
VILLA.....	43





All'Ill.mo Dott. Antonio Ruffino Presidente della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Bari

Esecuzione Immobiliare n. 212/2024 R.G.
Promossa da: SOLAR PARK 1 LIMITED
Contro: OMISSIS

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.Es. n. 212/2024 del Tribunale di Bari, promosso dalla società SOLAR PARK 1 LIMITED nei confronti della società OMISSIS, l'Ill.mo Presidente della seconda sezione civile Dott. Antonio Ruffino, in data 31/07/2024 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta Ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1093 e dei Periti al n. 207 e, all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015.

A seguito della suddetta nomina la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico in data 02/08/2024 e prendeva nozione del mandato affidatole.

L'accesso al compendio pignorato, documentato con fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 24/10/2024 previa comunicazione al creditore e al debitore a mezzo pec. (cfr. all. n. 2 : *Planimetrie del lotto* e cfr. all. n. 3 : *Foto del lotto*). Inoltre, la scrivente CTU, per espletare il mandato conferitole, si recava presso l'UTC del Comune di Bitonto e l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO E MANDATO DELLA CONSULENZA

Dal decreto di nomina emesso in data 31/07/2024, si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;



oppure:



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente**

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso.
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso

- ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
17. ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b. richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e nei rilievi, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, la documentazione copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, e contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Non sono stati depositati dal creditore, gli estratti catastali.

RISPOSTA AL QUESITO 1

In data 07 maggio 2024, venivano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili, con i relativi frutti ed accessioni, per il diritto di usufrutto nella titolarità della Società OMISSIS, con sede legale in 52385 Nideggen, Heimbacher Str. 35, Germania, codice fiscale e partita iva italiani 02735140218, REA BZ 201309, indirizzo p.e.c.OMISSIS in persona del legale rappresentante pro tempore OMISSIS (c.f. OMISSIS), nato a Dueren-Germania il 27 marzo 1982, domiciliato in 39100 Bolzano, Corso Italia n. 27, posti in Comune di Bitonto (BA), località Mariotto, alla contrada "Bellaveduta" o "Benetti", costituiti da fabbricato con annessa area scoperta, così descritti:

- al catasto fabbricati al Foglio 137, particella 68, subalterno 1, categoria A8, consistenza 20,5 vani, piano S1-T-1, Cat. A/8, rendita catastale Euro 2.223,35;
- al catasto terreni al Foglio 137, particella 227, terreno, consistenza 8 are 55 centiare, porzione AA, Uliveto, Classe 5 RD Euro 1,77 RA Euro 2,21;
- al catasto terreni al Foglio 137, particella 227, terreno, consistenza 1 ettaro 11 are 23 centiare, porzione AB, Pascolo, Classe 2, RD Euro 8,04 RA Euro 4,02;

il tutto come descritto nel relativo atto di pignoramento, al quale integralmente si rinvia, depositato in via telematica presso il Tribunale di Bari in data 16 maggio 2024, trascritto in data 30 maggio 2024 presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Bari ai nn. Registro Particolare 20535 Registro Generale 26620.

Il complesso immobiliare (p.lla 68) confina a:

- Nord con le particelle 25 e 227 del Fg.137;
- Est con la particella 227 del Foglio 137;
- Sud con via Pezza della Parata, poderale di connessione con la SP 89;
- Ovest con le particelle 23-24-25 del foglio 137.

Il terreno (p.lla 227) confina a:

- Nord con le particelle 27-31-32-33 del Fg.137;
- Est con la particella 236 del Foglio 137;
- Sud con la p.lla 68 e con via Pezza della Parata, poderale di connessione con la SP 89;
- Ovest con le particelle 25-26-27 del foglio 137.

RISPOSTA AL QUESITO 2

DESCRIZIONE DEL LOTTO



CONTESTO

La villa è ubicata a sud del Comune di Bitonto, frazione Mariotto, a circa 4,0 Km a sud del centro di Mariotto e a ca 16,00 Km a sud del centro storico della città di Bitonto. L'intero immobile, posto all'interno della agricola di Bitonto si atesta sulla poderale comunale Via Pezza della Parata n.43, già Strada Bellaveduta, che si innesta direttamente sulla SP 89 di collegamento tra Mariotto e Mellitto. Il bene è dotato di una recinzione perimetrale in pietra e di un ingresso in metallo, carrabile e pedonale, disposto su via Pezza della Parata (ex strada Bellaveduta). A 500 m ca è collocata la SP 89, strada provinciale di collegamento tra Bitonto-Mariotto-Mellitto. In riferimento ai collegamenti e alle infrastrutture viarie e territoriali, l'ubicazione favorisce il sito dell'intero compendio immobiliare. All'interno di un raggio di ca. 4,0 km, sono presenti solo residenze isolate e/o edilizia per l'accoglienza turistica e all'interno del centro di Mariotto, servizi quali, esercizi commerciali, farmacia, chiesa ed edifici per la formazione e l'istruzione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

VILLA

L'immobile residenziale (Foglio 137, particella 68, subalterno 1) è una villa ad uso di struttura ricettiva turistica. L'edificio è composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli: seminterrato, terra e primo (realizzato su una doppia altezza).

La villa ha una struttura portante intelaiata realizzata in c.a. Le coperture e i solai, piani e/o inclinati, sono realizzati in laterocemento e, sono completate da un manto impermeabilizzante composto da guaina elastoplastomerica ricoperta con massetto e piastrelle cementizie e/o da coppi in argilla. Gli infissi sono realizzati in alluminio, nero e /o bianco, con vetrocamera.

L'unico ingresso alla proprietà, pedonale e carrabile, è realizzato con ante a battente in metallo verniciate di verde. Il piazzale esterno presente su viale Bellaveduta, zona di transito per gli automezzi e i pedoni, ospita essenze ad alto fusto ed è realizzato con ampi campi di aiuole, coltivate a prato entro cui sono stati piantati alberi ed arbusti, e da porzioni pavimentate con pietre calcaree irregolari. Lo spazio esterno di pertinenza della villa è delimitato da un muro di cinta in cls gettato in opera rivestito da intonaco e tinteggiato di bianco. Superato il cancello, procedendo da sud verso nord, e posizionato subito sulla destra si palesa un capanno, ad uso deposito per gli attrezzi, in legno con apertura a due ante e copertura a due falde e con uno sviluppo di superficie di 40 mq ca (4,00X10,00 m ca.). All'interno dell'area pertinenziale, nella zona esposta a nord è collocata una piscina di 500



mc ca. (8X16 m) con annesso un pergolato ligneo verniciato di bianco ed una zona per effettuare delle docce all'esterno. Inoltre nell'angolo a nord-ovest della proprietà è stato ricavato un esiguo vano tecnico, con altezza del vano inferiore ai 2,40 m e quindi privo dei requisiti di abitabilità, in muratura e con tetto spiovente ricoperto con coppi ed un piccolo orto terrazzato in muratura.

Riprendendo il percorso dall'accesso carrabile ed attraversato il viale principale, costeggiato da filari di essenze ad alto fusto, ci si pone frontalmente alla facciata della villa. Il fronte sud è preannunciato da una zona esterna dotata di portico. La villa si sviluppa su tre superfici: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

La sagoma dell'edificio a terra copre una superficie di circa 500 mq.

Il corpo di fabbrica è esternamente intonacato e tinteggiato di rosso pallido con orizzontamenti, pilastri e cornici, nonché alcune pareti poste in secondo piano e tinteggiate di bianco. Le coperture inclinate sono ricoperte da coppi in argilla.

L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso una rampa carrabile posta nella zona orientale del caseggiato che conduce al vano di parcheggio di auto e ciclomotori mentre l'accesso pedonale attraverso due scale: una interna a rampa unica in linea ed una esterna posta sul fronte ovest.

Il piano seminterrato è costituito da una disposizione planimetrica ad "L". Dalla rampa di accesso al è possibile appressarsi a due vani di parcheggio della dimensione totale di 5,00X20,00 m ca. allineati secondo un asse nord-ovest/sud-est. Tale ambiente è collegato a due corpi di fabbrica: uno parallelo ed uno che si innesta perpendicolarmente ad esso. Il primo corpo è costituito dai seguenti ambienti: un vano finestrato adibito a ufficio/guardiania/zona refettorio, un vano con funzione di cucina, un vano bagno, un disimpegno collegato alla scala interna e due vani adibiti a camere da letto, di cui uno finestrato. Il secondo corpo di fabbrica è composto, realizzato intorno all'intercapedine posta controterra, dai seguenti ambienti: un vano adibito a salotto con affaccio su intercapedine e su scala di accesso dall'esterno, un vano adibito a camera da letto, un vano bagno, un vano cucina ed un vano ripostiglio/vano tecnico. Tutti gli ambienti, tranne i vani bagno, sono rifiniti sulle pareti ad intonaco e tinteggiate con idropittura dai colori chiari. I controsoffitti sono tinteggiati di bianco o controsoffittati con pannelli quadrati in cartongesso. I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche marroni rettangolari di piccolo formato o quadrate di medio formato. I due bagni vestono rivestimenti ceramici dai colori chiari sulle pareti e scuri sui pavimenti, emulando la tessitura delle essenze lignee. I sanitari sono di tipo ceramico in vetrochina bianca (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia). Le porte sono realizzate in legno tamburato e impiallacciato o verniciati o lasciati con essenza

a vista. Gli infissi tipo finestra, esterni ed interni, che affacciano direttamente all'esterno, verso l'intercapedine o sull'area di parcheggio sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera.

Il piano terra è raggiungibile dall'esterno da tutti i fronti e dall'interno da una scala in linea.

Il piano terra, con disposizione planimetrica a "C", è costituito da un ampio vano a doppia altezza a cui si collegano perpendicolarmente, sul fronte sud-est, due corpi di fabbrica mentre a nord ovest è affiancato da un ampio corpo servizi.

Il vano principale, con impianto planimetrico rettangolare di 85 mq ca., si presenta come unico ambiente centrale, adibito a salone, che collega tutti gli ambienti della casa posti al piano terra e attraverso una scala in linea agli ambienti posizionati al piano superiore. L'intradosso della grande copertura e le pareti di questo vano sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il pavimento è ricoperto da piastrelle in cotto. I grandi infissi su fronte sud e nord sono scorrevoli e in alluminio verniciato nero e le porte interne sono realizzate in legno con essenza a vista.

Il corpo servizi è costituito da bagno con antibagno e da unico vano cucina di 9,00x4,00 m ca. Sulle pareti dell'unico vano cucina/sala da pranzo sono state utilizzate delle piastrelle ceramiche maiolicate dai motivi floreali e colorate di giallo ocra, azzurro e bianco nella zona di preparazione degli alimenti e con rivestimenti "tipo pietra" facciavista nella zona di consumo delle vivande ove è stato collocato un forno incassato nella muratura. I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche beige (zona cucina) e mattonelle quadrate in cotto (zona pranzo). La restante parte delle murature sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'ambiente è caratterizzato da un sistema di travi, non portanti, posizionate sul soffitto a vista realizzate in legno verniciato con colori scuri. Le porte, le finestre e le portefinestre di quest'ambiente sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono dotati di campi in vetrocamera.

Sulla facciata nord-est è posizionato il blocco bagni con antibagno e wc. Quest'ultimo vano rivestito con ceramiche bianche e grigio scuro e con sanitari in vetrochina bianca (lavabo, vaso e bidet) e piatto doccia integrato nel pavimento, mentre l'antibagno è pavimentato con piastrelle in cotto e con le pareti tinteggiate di bianco.

Al piano terra, è presente un avancorpo che si innesta sull'ambiente principale composto da un disimpegno e tre vani: un bagno e due vani adibiti a camera da letto. Questo primo corpo è direttamente connesso al vano centrale a doppia altezza ed è coperto da un unico spiovente a falda inclinata.

Il bagno è rivestito sulle superfici verticali con lastre ceramiche in grès porcellanato di colore bianco, mentre i pavimenti sono ricoperti da lastre in grès grigio scuro. I sanitari sono in vetrochina e vetroresina dal colore chiaro bianco (due lavabi, un bidet, vaso e vasca da bagno). Le pareti e

L'estradosso sono tinteggiati di bianco. L'infisso esterno è una finestra realizzata in legno scuro dotato di vetrocamera. La porta di accesso al bagno è in legno tamburato di colore scuro.

Le due camere da letto sono due ambienti con intradosso e pareti tinteggiate di bianco e con pavimento rivestito con piastrelle quadrate in cotto. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in legno scuro provvisti di vetrocamera e protetti da persiane e/o scuri verniciati di nero.

Sempre al piano terra, a destra della facciata posta a sud, è stato realizzato un secondo avancorpo estroflesso verso sud-est, non rappresentato catastalmente né presente in pratiche ed istruttorie edilizie, con copertura a doppio spiovente composto da tre vani: un disimpegno, un bagno ed un vano camera da letto. Questo secondo corpo è direttamente connesso allo spazio centrale a doppia altezza.

Il bagno è rivestito sulle superfici verticali con lastre ceramiche in grès porcellanato di colore grigio scuro con effetto "bollettonato", mentre i pavimenti sono ricoperti da lastre in grès che imitano la texture in legno effetto rovere. I sanitari sono in vetrochina e vetroresina dal colore chiaro (bidet, vaso e piatto doccia), mentre il lavabo è di colore scuro. Le pareti e l'estradosso sono tinteggiati di bianco.

L'infisso esterno è una finestra realizzata in alluminio verniciato nero dotato di vetrocamera. La porta di accesso al bagno è in legno tamburato e verniciata di bianco. Il disimpegno e la camera da letto sono due ambienti collegati senza soluzione di continuità. Le pareti e l'intradosso sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è rivestito con lastre quadrate di largo formato in grès porcellanato di colore beige chiaro. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio verniciato nero provvisti di vetrocamera e protetti da persiane e/o scuri verniciati di nero. Questo ambiente mostra la presenza della trave di colmo lignea della copertura a due spioventi.

Ritornando nello spazio centrale, come precedentemente accennato, è possibile spostarsi verso gli ambienti posizionati al piano superiore, piano primo attraverso una scala in linea aperta sullo spazio coperto da spiovente unico. Al piano superiore sono presenti un vano letto posto su spazio a ballatoio adibito a salotto e rivolto verso nord ed un secondo corpo composto da un disimpegno, due vani letto ed un bagno, posizionato spazialmente sopra il sottostante blocco servizi. Gli ambienti adibiti a letto, a disimpegno e salotto hanno pareti tinteggiate di bianco e pavimenti ricoperti da piastrelle in cotto.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio verniciato nero o in legno con interposta vetrocamera. L'unico bagno presente è rivestito sulle superfici verticali con lastre ceramiche in grès porcellanato di colore bianco, mentre i pavimenti sono ricoperti da lastre in grès grigio scuro. I sanitari sono in vetrochina e vetroresina dal colore chiaro bianco (un lavabo, un bidet, vaso), mentre il piatto doccia è filo pavimento realizzato in opera. Le pareti e l'estradosso sono tinteggiati di bianco.

L'infisso esterno è una finestra realizzata in legno scuro dotato di vetrocamera. La porta di accesso

al bagno è in legno tamburato di colore scuro. Sul fronte nord è presente un balcone a cui si accede da una delle camere da letto e dalla zona ballatoio adibita a salotto.

L'intero immobile afferente alla particella 68 è provvisto delle seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto di scarico delle acque reflue in fossa del tipo Imhoff, posta nei pressi dell'accesso all'area di parcheggio seminterrata;
- presenza di pozzo artesiano per irrigazione del verde ornamentale;
- vasca di raccolta delle acque meteoriche;
- impianto fotovoltaico con scambio di produzione sul posto a 13/14 Kw;
- impianto di Climatizzazione con climatizzatori singoli;
- impianto di riscaldamento ad elementi radianti in alluminio serviti da caldaia a gas GPL;
- presenza di Boiler Elettrico con capacità da 150 l;
- impianto di allarme, al momento del sopralluogo non funzionante e in manutenzione, installato su tutto il perimetro dell'intera particella 68 e sul perimetro dell'abitazione/villetta;
- impianto di videosorveglianza posto su tutto il perimetro esterno della particella, all'interno ed esterno della villa ed infine puntato sul cancello d'ingresso;
- impianto citofonico;
- impianto WPS e dati.

L'intero immobile alla data del sopralluogo si presentava in ottime condizioni, tuttavia si sono rinvenuti sporadici ammaloramenti sui soffitti e su pareti, specie al piano seminterrato, probabilmente adducibili ad infiltrazioni di acque meteoriche. Le pavimentazioni dei piazzali si mostravano in ottime condizioni, pur se presenti alcuni campi di esigue dimensioni in fase di finitura.

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto di procedura esecutiva, afferente alla particella 227 del Fg.137 di 12.000 mq ca. e collegato attraverso un cancello alla p.lla 68, ed è costituito da un lotto stretto e lungo posto a nord della particella 68 e collegato attraverso una striscia di terra alla ex strada Bellaveduta. Il campo è recintato con una rete metallica con paletti in ferro infissi nel terreno. Il terreno è piantumato con pini ad alto fusto. All'interno del terreno, posto a ridosso del muro di confine in pietra con la particella 68, è stato realizzato un vano tecnico eretto con blocchi in calcestruzzo alveolare e ricoperto da uno spiovente in lamiera grecata. Il vano non ha una altezza e aperture tali da considerarlo abitabile, ma solo ispezionabile in quanto vano tecnico.

RISPOSTA AL QUESITO 3

L'immobile al Foglio 137, particella 68, subalterno 1 è stato edificato in data posteriore al 2 settembre 1967, come si evince dalla documentazione raccolta e, la sottoscritta ha reperito i relativi titoli edilizi depositati presso gli uffici competenti, come meglio specificato nel seguito alla risposta del quesito 4.

RISPOSTA AL QUESITO 4

Il fabbricato individuato al Sub 1 della particella 68 del Fg.137 è stato legittimato per tramite di:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.115 del 1975 per costruzione di casa in campagna in località Mariotto alla via Mattine (il presente atto è stato pubblicato dal 28/08/1975 al 12/09/1975 con N.1663 del R.P.);
- Dichiarazione di Atto Notorio legato a Sanatoria rilasciata dal Notaio Pietro Speranza, certificato dal Notaio Massimo Cesaroni, accompagnato da certificato di Idoneità Statica redatta dal Tecnico Ing. Augusto Aulenta:
 - A – Nell'atto notorio si dichiara:
 - 1) La proprietà dell'opera parzialmente abusiva descritta nei modd.47/85 A-R;
 - 2) La data di ultimazione dell'opera afferente al 1976 facendo seguito alla richiesta dell'art.31 lett.a c.1 della legge n.47 del 28/02/1985;
 - 3) La avvenuta realizzazione, in luogo di alcuni vani al piano terra, di piano cantinato con superficie utile abitabile inferiore a quella assentita per complessivi mq 20,22.
 - B – Il certificato di idoneità statica è stato redatto secondo art.35 della Legge n.47 del 28.02.1985 e dichiara in data 19.03.1986 che:
 - 1) Il dimensionamento delle strutture in c.a. non differisce da quello presentato negli esecutivi;
 - 2) Le strutture stesse sono state realizzate secondo le buone norme del costruire ed impiegando materiali idonei a norma di legge;
 - 3) Il certificato presentato riconosce l'idoneità statica dell'opera in esame.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.48/2006, legato al condono n.579/1985, rilasciato in data 06.03.2006 e pubblicato all'Albo pretorio con n.196 dal 17.03.2006 al 01.04.2006 per l'opera abusiva eseguita nel territorio del Comune di Bitonto alla c.da "Bellaveduta" -MARIOTTO- e consistente in ampliamento a piano cantinato;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.49/2006, legato alla pratica edilizia n.11/2006, rilasciato in data 15.03.2006 per realizzazione di piscina ad uso irriguo eseguita nel territorio del Comune di Bitonto alla c.da "Bellaveduta" - MARIOTTO.

(cfr. all. n. **10: Titoli edilizi**).

La documentazione grafica riguardante i titoli edilizi dell'immobile, allegata alla presente perizia è stata fornita alla scrivente dopo ricerche effettuate presso l'UTC e l'archivio del Comune di Bitonto ed è emerso che le pratiche di Concessione Edilizia sono state istruite e autorizzate. (cfr. all. n. **10: Titoli edilizi**).

Dal controllo dei titoli autorizzativi e delle planimetrie catastali e dal rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità catastali e urbanistiche - edilizie:

- **Difformità catastale:**

È riscontrabile una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona destinata alla cucina posta al piano terra e posto ad ovest dell'impianto planimetrico.

Al piano seminterrato si individua, dall'analisi delle planimetrie, una differente distribuzione degli spazi interni nella zona destinata a zona ufficio/deposito.

Anche al primo piano si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia inoltre che esternamente, sulle planimetrie catastali non sono stati rappresentati i seguenti immobili:

- il capannone in legno posto nei pressi dell'ingresso, utilizzato per il ricovero degli automezzi da lavoro e come magazzino attrezzi e materiali per il giardinaggio;

- il pergolato in legno posto sul lato della piscina;

- un vano tecnico posizionato a nord della particella 68;

- la volumetria priva di titolarità e posizionata al piano terra a sud del corpo della villetta e ad essa strettamente collegata. (cfr. all. n. **2: Planimetrie del lotto**, all. n. **8: Planimetrie catastali**).

- **Difformità edilizie-urbanistiche:**

A) Il fabbricato individuato al Sub 1 della particella 68 del Fg.137 presenta una diversa distribuzione degli spazi interni su tutti e tre i livelli:

- Al piano seminterrato (S1) vi è una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di aperture, realizzazione di nuovi tramezzi e di nuovi ambienti;

- Al piano Terra (T) si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona della cucina, unita ai vani ripostiglio e disimpegno e nella zona notte, per fusione di bagno ed antibagno. La concessione in sanatoria inoltre, non descrive graficamente la presenza del corpo di fabbrica, coperto da doppio spiovente e tinteggiato di bianco, posto al piano terra a destra della facciata sud.

- Al piano Primo (P1) nella zona della doppia altezza, è stata ricavata, una terza camera da letto.

Infine non ci sono autorizzazioni legate alla realizzazione del pergolato ligneo posizionato a ridosso della piscina, legittimata come piscina ad uso irriguo.

Si evidenzia inoltre che a sud del lotto, all'ingresso della particella 68, è stato realizzato il ricovero degli automezzi da lavoro non legittimato dai titoli estratti dall'UTC del Comune di Bitonto. Il vano tecnico posto a nordovest dello stesso terreno non risulta in alcuna pratica rinvenuta dall'UTC del Comune di Bitonto.

B) Il terreno identificato dalla particella 227 del Fg.137 presenta un vano tecnico posto a sud est dello stesso terreno ma non rinvenuto in alcuna pratica recuperata dall'UTC del Comune di Bitonto.

Al fine di rendere conforme il compendio sotto il profilo urbanistico, catastale ed edilizio la scrivente ritiene che si debba procedere con i seguenti interventi e sostenendo i seguenti costi:

- Demolizione del vano abusivo, collegato al villino al piano terra:
costo opere edili: 7.000,00€
- Demolizione costruzione in legno per ricovero attrezzi:
costo opere edili: 2.000,00€
- Sanatoria edilizia e pratica docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione del vano tecnico: 3.000,00€
- Tasse sanzioni e tributi: 3.000,00€
- Totale: 15.000,00€

(cfr. all. n. **2**: *Planimetrie del lotto*, all. n. **8**: *Planimetrie catastali*, all. n.3 : *Foto del lotto*, e cfr. all. n. **10** :*Titoli edilizi*).



Fig. – Individuazione della particella 68 su cartografia PRG/Catastale del Comune di Bitonto

RISPOSTA AL QUESITO 5

Il terreno oggetto di procedura esecutiva, afferente alla particella 227 del Fg.137, ricade come previsto dalle NTA del PRG di Bitonto in:

- **Verde Agricolo E1 – art. NTA PRG 22.1**

(evidenziato da tratteggio rosso - dove insiste parte del lotto – superficie di 11.978 mq ca. – AA uliveto 855 mq ca + AB pascolo 11.123cmq ca.)

come da figura che segue:

secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;

g) sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;

h) le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpodereale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:

- pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
- cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Gli interventi di nuove costruzioni, oltre al rispetto dei parametri di cui è detto sopra, potranno essere consentiti solo se:

- le caratteristiche delle eventuali residenze sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di Edilizia Economica e Popolare recate dalla legge 5/8/78 n.457;
- gli annessi rustici sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola; tale funzionalità dovrà essere attestata da specifica certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura al fine della idoneità tecnica produttiva.

Nelle zone "E/1" esterne al limite individuato dalla strada provinciale detta poligonale, ai soli fini della determinazione della densità edilizia fondiaria, si possono accorpare due o più appezzamenti di terreno, ancorché non contigui tra loro purché ricadenti nel territorio comunale di Bitonto e facenti parte della stessa azienda agricola. Con l'accorpamento di cui sopra si potrà edificare su uno solo dei terreni costituenti il suddetto accorpamento con i rapporti volumetrici fissati precedentemente, fermo restando l'applicazione dell'indice max di copertura (2%) riferito al solo appezzamento che riceverà la costruzione e non anche all'intera proprietà a base dell'accorpamento. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto un vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza in una di esse e quindi un vincolo di inedificabilità previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche. Inoltre l'accorpamento predetto è ammissibile purché i richiedenti abbiano le caratteristiche di:

- imprenditore agricolo singolo o associato, a titolo principale;
- coltivatore diretto;
- bracciante agricolo.

Le qualifiche di cui sopra devono essere attestate dall'Assessorato regionale all'agricoltura - Ispettorato competente -. La richiesta di concessione edilizia nelle zone "E1" deve essere corredata da una relazione agrotecnica - redatta da tecnico abilitato - in merito alla necessità dell'intervento richiesto alla utilizzazione della nuova costruzione e delle eventuali costruzioni già esistenti in funzione dello sviluppo produttivo dell'azienda, e a quant'altro necessario a dimostrare la connessione delle opere a farsi con la produzione agricola. Sono comunque, considerate attività produttive compatibili con le zone agricole "E1" le seguenti:

- le attività estrattive;
- le attività connesse con la costruzione di serre;
- le attività agro-turistiche.

Per le attività di cui sopra, in attesa di piani tematici di dettaglio relativi al suolo ed al sottosuolo che individuino e disciplinino le vocazioni produttive ed ambientali estesi all'intero territorio [...]

AREE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle presenti aree, oltre ad applicarsi la normativa propria della zona di appartenenza (E/1, E/2, E/3, E/4) ogni intervento è subordinato alla autorizzazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, con sede in Bari, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923.

Per le aree murgiane interessate dalle zone di Protezione Speciale contraddistinte dalla sigla IT9120007 "Murgia Alta" giusto decreto del Ministero dell'Ambiente 3/4/2000 - all. A - è prescritta la valutazione di incidenza ex art.5 DPR 8/9/1997 n°357 aggiornato con DPR 12/3/2003 n°120 prioritariamente a qualunque trasformazione urbanistica da attuarsi nell'ambito delle dette aree.

Per una più completa ed estesa lettura e dissertazione si rimanda alla lettura integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) Risc. Prot. 47878 del 21/11/2024 (cfr. all. n. **11: Certificato di destinazione urbanistica**)

RISPOSTA AL QUESITO 6

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bitonto con i seguenti identificativi:

- Abitazione in Villa con area pertinenziale sita in Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto. Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Bitonto:

1. Foglio 137, particella 68, sub 1, Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto, Piano S1-T-1, Categoria A/8, rendita catastale Euro 2.223,35.

Terreno sito in Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto. Il tutto riportato nel Catasto TERRENI nel Comune di BITONTO:

- 2A. Foglio 137, particella 227, Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto, Piano S1-T-1, Consistenza 8 are, 55centiare, porzione AA ULIVETO, RD Euro 1,77 e RA Euro 2,21;
- 2B. Foglio 137, particella 227, Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto, Piano S1-T-1, Consistenza 8 are, 55centiare, porzione AB PASCOLO, RD Euro 8,04 e RA Euro 4,02.

Sono state acquisite le planimetrie catastali e le mappe censuarie presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 8: *Planimetrie Catastali* e all. n. 9: *Mappa censuaria*, all. n. 6: *Visure catastali*).

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, sebbene l'immobile sia dotato di impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria (ACS) funzionanti, risulta mancante il libretto d'impianto obbligatorio per legge. Tale assenza preclude la procedura di deposito dell'APE sulla piattaforma telematica della Regione Puglia, in quanto il sistema informatico regionale richiede, come requisito vincolante per la validazione del documento, il caricamento del libretto d'impianto tra gli allegati obbligatori.

RISPOSTA AL QUESITO 7

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di usufrutto del compendio immobiliare oggetto della presente stima, appartenevano alla società debitrice esecutata OMISSIS . con sede legale in 52385 Nideggen, Heimbacher Str. 35, Germania, codice fiscale e partita iva italiani 02735140218, REA BZ 201309, in persona del legale rappresentante pro tempore OMISSIS(c.f. OMISSIS), nato a Dueren-Germania li 27 marzo 1982, indirizzo p.e.c. OMISSIS per la quota di 1/1 della proprietà.

L'immobile è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

le unità immobiliari descritte nella presente perizia, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

6. ISCRIZIONE del 10/02/2022 - Registro Particolare 792 Registro Generale 6242 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 161/2122 del 04/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

7. ISCRIZIONE del 16/09/2022 - Registro Particolare 7664 Registro Generale 47387 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 199/2122 del 15/09/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

8. TRASCRIZIONE del 30/05/2024 - Registro Particolare 20535 Registro Generale 26620 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 5120 del 07/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. all. n. 7 : *Elenco delle formalità*).

RISPOSTA AL QUESITO 9

Sugli immobili oggetto di pignoramento non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di esso non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10

STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO COMPARATIVO MCA

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA (Fabbricato)

La valutazione dell'immobile *de quo*, ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 6 dicembre 2024 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **“...importo stimato....”** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la stima immobiliare;
- **“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato....”** entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall’altra;
- **“...alla data della stima....”** richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione....”** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- **“...dopo un’adeguata promozione commerciale....”** per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall'ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto "MCA market comparison approach" o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi e l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell'inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell'epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (BA) e l'Agenzia delle Entrate;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche

dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate e presso la banca dati digitale di Comparabilitalia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni è attivo.

Infatti come si evince dalla fig.1 che segue, la quale mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale di Comparabilitalia.it per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 2 anni di immobili aventi categorie catastali A7 appartenenti al foglio di mappa n.137 del Comune di Bitonto, risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale e perciò è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.

Immobile oggetto di stima in Bitonto-Mariotto

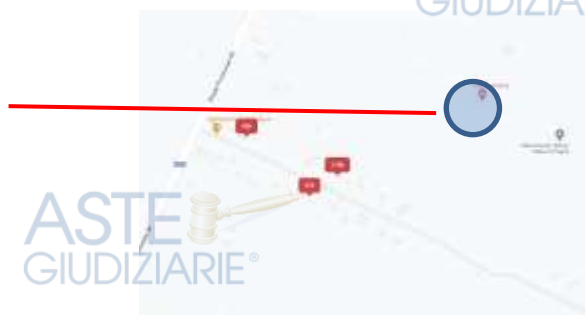


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria A7 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento dell'Appartamento

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione per Immobili del tipo A7

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bitonto- Mariotto (BA) – Immobile in Via Bellaveduta Fg.137 p.lla 97 sub.9
Descrizione	Villino: Piano primo
Destinazione principale	Villino con categoria catastale A/7
Superficie commerciale (SUP)	Villino con superficie commerciale :59,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 10871/2024
Data	15 marzo 2024

Prezzo	€27.000,00
---------------	------------

Dati Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bitonto- Mariotto (BA) – Immobile in Via delle Mattine Fg.137 p.lla 105 sub.3
Descrizione	Villino: Piano T - 1
Destinazione principale	Villino con categoria catastale A/7
Superficie commerciale (SUP)	Villino con superficie commerciale :221,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 3009/2024
Data	19 gennaio 2024
Prezzo	€110.000,00

Dati Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bitonto- Mariotto (BA) – Immobile in Via Bellaveduta Fg.137 p.lla 197 sub.2
Descrizione	Villino: Piano 1
Destinazione principale	Villino con categoria catastale A/7
Superficie commerciale (SUP)	Villino con superficie commerciale :64,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 13866/2023
Data	07 aprile 2023
Prezzo	€30.000,00

Caratteristiche di riferimento nella stima dell'appartamento

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.



- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.



- **Livello di piano.**



Tabella Dati				
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (Villino)
Prezzo totale (PRZ) €	€27.000,00	€110.000,00	€30.000,00	
Data (DAT)	15/03/2024	19/01/2024	07/04/2023	12/02/2025
Superficie commerciale	59,00	110,00	64,00	776,90
Livello di piano	Primo	Piano terra- primo	Terra	S1 - P.T.- P1



Analisi dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \text{Sigma} / SUP, (\text{Sigma} = \text{Coefficienti di ragguaglio}).$$

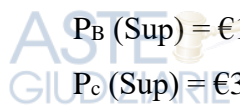
$$P_A (\text{Sup}) = €27.000,00 / 59,00 = 457,63 \text{ €/mq}$$

$$P_B (\text{Sup}) = €110.000,00 / 221,00 = 497,74 \text{ €/mq}$$

$$P_C (\text{Sup}) = €30.000,00 / 64,00 = 468,75 \text{ €/mq}$$

$$P(\text{Min}) = 457,63 \text{ €/mq}$$

$$P(\text{Max}) = 497,74 \text{ €/mq}$$



In base al primo teorema mercantile il prezzo per la caratteristica della superficie è il P(min): 457,63 €/mq

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione annuo per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

[i(DAT)] = +0,015 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$P_A (DAT) = €27.000,00 * (0,015)/12 = -33,75 \text{ €/mese}$$

$$P_B (DAT) = €110.000,00 * (0,015)/12 = -137,50 \text{ €/ mese}$$

$$P_B (DAT) = €30.000,00 * (0,015)/12 = -37,50 \text{ €/ mese}$$

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO (Terreno)

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristiche dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, ossia quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. La sottoscritta ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà ovvero i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

In premessa si definisce come terreno agricolo un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il mercato immobiliare delle compravendite dei terreni agricoli, è una tipologia parecchio ristretta del mercato delle negoziazioni.

Pertanto l'individuazione dei beni analoghi comprati e venduti al fine di effettuare stime comparative risulta di difficile reperimento per i seguenti motivi:

- carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- confusione nell'individuazione del corretto valore per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità.

Tanto premesso, vi sono delle pubblicazioni di settore che forniscono dei valori di riferimento.

Tra le pubblicazioni la più autorevole è il listino EXEO, il quale mediante l'Osservatorio dei Valori Agricoli, fornisce le quotazioni dei suoli ricadenti in un determinato Comune.

La scrivente utilizzerà i dati dell'Osservatorio del più recente "Listino Exeo" della Provincia di Bari, e, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene in narrazione.

VALUTAZIONE E STIMA VILLINO A7

Stima Immobiliare

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano terra	225,00			225,00
Primio piano	85,00			85,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		310,00
		Superficie commerciale		310,00

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
portico	33,95			33,95
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		33,95
		Superficie commerciale		8,40

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
terreno esterno	9.500,00			8.600,00
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		8.600,00
		Superficie commerciale		296,00

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano interrato	261,00			261,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie lorda		261,00
		Superficie commerciale		130,50

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piscina ad uso irriguo		8,00	16,00	128,00
Pertinenze accessorie - (25%)		Superficie lorda		128,00
		Superficie commerciale		32,00

	Superficie utile netta	310,00
	Superficie utile lorda	310,00
	Superficie commerciale	776,90

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,50%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune: Bitonto Indirizzo: Mariotto viale Bellaveduta Anno 2024 Mese 3 Foglio 137 Mappale 97 Sub 9 Numero di registro particolare 10871/2024 Numero di unità nell'atto 1	Comune: Bitonto Indirizzo: Mariotto via delle mattine Anno 2024 Mese 1 Foglio 137 Mappale 105 Sub 3 Numero di registro particolare 3009/2024 Numero di unità nell'atto 1	Comune: Bitonto Indirizzo: Mariotto viale Bellaveduta Anno 2023 Mese 4 Foglio 137 Mappale 197 Sub 2 Numero di registro particolare 13866/2023 Numero di unità nell'atto 1	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	27.000,00 €	110.000,00 €	30.000,00 €	
3	Data del contratto	15/03/2024	19/01/2024	07/04/2023	12/02/2025
4	Differenziale [in mesi]	-11	-13	-23	
5	Prezzo marginale	-33,75 €	-137,50 €	-37,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	371,25 €	1.787,50 €	862,50 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	59,00	221,00	64,00	776,90
8	Differenziale	717,90	555,90	712,90	
9	Prezzo al m² Superficie	457,63 €	497,74 €	468,75 €	
10	Prezzo marginale Superficie	457,63 €	457,63 €	457,63 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	328.532,58 €	254.396,52 €	326.244,43 €	
Livello di piano					
12	Piano	Primo	Terra	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	1	0
15	Differenziale	-1,00	0,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,072	-0,072	-0,072	

17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000
18	Prezzo marginale	-1.813,43 €	-7.920,00 €	-2.014,93 €
19	Prezzo della caratteristica	1.813,43 €	0,00 €	2.014,93 €
Risultati				
20	Prezzo corretto	357.717,26 €	366.184,02 €	359.121,86 €
21	Prezzo corretto unitario al m ²	6.063,00 €	1.656,94 €	5.611,28 €
22	Prezzo corretto medio	361.007,71 €	361.007,71 €	361.007,71 €
23	Scarto %	-0,91%	1,43%	-0,52%
24	Scarto assoluto	-3.290,45 €	5.176,31 €	-1.885,85 €

Divergenza: 2,37%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 361.007,71 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 361.008,00 €

Al precedente valore va aggiunto l'impianto fotovoltaico che per potenza, vita media e stato manutentivo viene valutato in euro €10.000,00 per un totale di: €361.008,00+€10.000,00= €371.008,00

Tale importo viene ridotto del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

€ 371.008,00 * 0,85 = € 315.356,80

A cui vanno detratte le spese da sostenere per sanare le difformità catastali e urbanistico edilizie, così come descritte nella risposta al quesito 4 e sul fascicolo del lotto, che ammontano a circa:

€ 15.000,00, da cui:

€315.356,80 – €15.000,00 = €300.356,80

Il valore dell'intera proprietà è in c.t. **€ 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00).**

CALCOLO VALORE USUFRUTTO VILLA

Al fine di determinare il valore dell'usufrutto di una società di capitali, si deve far riferimento all'art. 979 c.c., il quale in assenza di un termine prefissato, stabilisce in 30 anni la durata massima del diritto di usufrutto.

Nel caso in narrazione, non essendo indicata una durata massima, si deve far riferimento a quanto statuito dal codice civile, ovvero il diritto ha valore trentennale.

Si precisa che il diritto di usufrutto fu costituito in favore dell'odierna esecutata, con atto pubblico di compravendita del 10/10/2012 rogato dal Notaio D'ALESIO SALVATORE Sede TERLIZZI (BA) Repertorio n. 76677.

Pertanto, si deve considerare il 2012 la data iniziale da cui far decorrere l'usufrutto.

Il valore residuo dell'usufrutto sarà:

- 2012 (anno di costituzione usufrutto) + 30 (durata massima) – 2024 (anno del precetto) = 18 anni

Per il calcolo del valore, dovremo applicare la formula dell'usufrutto a termine.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto a Termine

Per determinare il valore di un diritto di usufrutto (o di uso e abitazione) con durata prestabilita, si considera il beneficio derivante come una rendita costante nel tempo. In altre parole, il valore dell'usufrutto può essere assimilato a una sequenza di pagamenti regolari che si susseguono a intervalli costanti.

Questa rendita è di tipo **posticipato**, poiché il pagamento avviene alla fine di ciascun periodo di riferimento, e **temporaneo**, in quanto ha una durata definita. Ciò significa che l'importo versato al termine del primo periodo copre il periodo che intercorre tra l'inizio e la prima scadenza.

Per calcolare il valore attuale al tempo 0 di una rendita con **n rate costanti e posticipate** di importo R, con il primo pagamento previsto alla scadenza 1, si attualizzano tutte le rate future applicando un tasso di interesse annuo i. La formula è la seguente:

$$VA = R * (1 - (1+i)^{-n}) / i$$

Dove:

- R è l'importo annuo della rendita posticipata,
- i rappresenta il tasso di interesse legale,
- n è la durata espressa in anni.

Applicando questa formula all'usufrutto, secondo l'art. 46 del D.P.R. 131/1985, il valore della rendita annua R si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà VP per il tasso di interesse legale i, quindi:

$$R = VP \times i$$

Sostituendo nella formula precedente, si ottiene una forma semplificata per il calcolo del valore attuale dell'usufrutto:

$$VU = VP * (1-(1+i)^{-n})$$

Dove **VU** rappresenta il valore attuale dell'usufrutto a termine di **n** anni, dato un tasso di interesse legale **i** e una piena proprietà di valore **VP**. Il fattore $(1-(1+i)^{-n})$ è il coefficiente per il calcolo del valore dell'usufrutto a termine.

Consideriamo il valore dell'interesse legale ordinario nella percentuale del 2,5%, per cui si ha:

$$\text{Valore usufrutto (VU)} = 300.000,00\text{€} * (1-(1+2,5\%)^{-18}) = 107.650,22 \text{ €}$$

Pertanto il valore del diritto di usufrutto della villa in c.t. è di :

105.000,00€ (centocinquemila/00 euro)

VALUTAZIONE TERRENO

Valore di Stima Terreno Fg.137 part.227

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
137	227		AA	ULIVETO	05		8	55	Euro:1,77 (*)	Euro:2,21
137	227		AB	PASCOLO	02	1	11	23	Euro:8,04 (*)	Euro:4,02

La particella è divisa in due colture.

La prima AA destinata a uliveto di 855 mq e la seconda AB destinata a pascolo di 11.123 mq.

Porzione AA

-Uliveto min- max: 11.000,00€/h - 22.000,00€/ha

Superficie totale: 855 mq

In considerazione delle caratteristiche, si ritiene congruo attribuire un valore medio al suolo:

- Uliveto: $(11.000,00\text{€/ha} + 22.000,00\text{€/ha}) / 2 = 16.500,00\text{€/ha}$;

a tale valore vanno considerati i coefficienti di aggiustamento in diminuzione o in aumento per le caratteristiche specifiche del suolo:

- Accesso buono: coefficiente 1;
- Esposizione normale: coefficiente 0,975;

Pertanto il valore corretto sarà dato dall'utilizzo dei predetti coefficienti:

$$(16.500,00\text{€}/\text{h} * 1 * 0,975) = 16.087,50\text{€}/\text{ha}$$

$$\text{Valore: } 16.087,50\text{€}/\text{ha} * 0,0855 \text{ ha} = 1.375,48\text{€}$$

Porzione AB

-Pascolo min- max: 1.300,00€/h – 2.500,00€/ha

Superficie totale: 11.123 mq

In considerazione delle caratteristiche, si ritiene congruo attribuire un valore medio al suolo:

$$\text{- Pascolo: } (1.300,00\text{€}/\text{ha} + 2.500,00\text{€}/\text{ha}) / 2 = 1.900,00\text{€}/\text{ha};$$

a tale valore vanno considerati i coefficienti di aggiustamento in diminuzione o in aumento per le caratteristiche specifiche del suolo:

- Accesso buono: coefficiente 1;
- Esposizione normale: coefficiente 0,975;

Pertanto il valore corretto sarà dato dall'utilizzo dei predetti coefficienti:

$$(1.900,00\text{€}/\text{h} * 1 * 0,975) = 1.852,50\text{€}/\text{ha}$$

$$\text{Valore: } 1.852,50\text{€}/\text{ha} * 1,1123 \text{ ha} = 2.060,54\text{€}$$

Sommando le due porzioni si ha:

$$2.060,54\text{€} + 1.375,48\text{€} = 3.436,02\text{€}$$

Tale importo viene ridotto del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

$$3.436,02\text{€} * 0,85 = 2.920,62\text{€}$$

Pertanto il valore dell'immobile in c.t. viene quantificato in 3.000,00€ (diconsi euro tremila/00).

CALCOLO VALORE USUFRUTTO - TERRENO

Per quanto già esposto nella determinazione del valore del diritto di usufrutto della villa a cui ci si riporta, si procede a calcolare il valore del diritto di usufrutto del terreno costituente il lotto:

$$\text{Valore usufrutto (VU)} = 3.000,00\text{€} * (1 - (1 + 2,5\%)^{-18}) = 1.076,50\text{€}$$

Pertanto il valore del diritto di usufrutto del terreno in c.t. è di:

1.000,00€ (mille/00 euro)



RISPOSTA AL QUESITO 11



Il lotto sviluppato nella presente procedura è unico ed è costituito da:

VILLA

- Diritto di usufrutto di Abitazione in Villa con area pertinenziale sita in Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto. Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Bitonto:

Foglio 137, particella 68, sub 1, Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto, Piano S1-T-1, Categoria A/8, rendita catastale Euro 2.223,35.



Il villino confina a:

- Nord con la particella al Fg. 137 p.la 227
- Sud con la particella al Fg. 137 p.la 220
- Est con la particella al Fg. 137 p.la 227
- Ovest con le particelle al Fg.137 p.lle 24 e 25



TERRENO

- Diritto di usufrutto del Terreno diviso in porzioni sito in Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto. Il tutto riportato nel Catasto TERRENI nel Comune di BITONTO:

Porzione AA. Foglio 137, particella 227, Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto, Piano S1-T-1, Consistenza 8 are, 55centiare, porzione AA ULIVETO, RD Euro 1,77 e RA Euro 2,21;

Porzione AB Foglio 137, particella 227, Contrada Bellaveduta o Benetti in località Mariotto, Bitonto, Piano S1-T-1, Consistenza 8 are, 55centiare, porzione AB PASCOLO, RD Euro 8,04 e RA Euro 4,02.

Il Terreno confina a:

- Nord con le particelle al Fg. 134 p.lle 32 e 34
- Sud con le particelle al Fg. 137 p.lle 68 e 220
- Est con la particella al Fg. 137 p.la 236
- Ovest con le particelle al Fg.137 p.lle 27, 26, 25 e 68.



RISPOSTA AL QUESITO 12

Alla data del sopralluogo il villino e il terreno erano occupati da soggetti terzi estranei alla presente procedura, come meglio specificato sulle relazioni depositate nel fascicolo telematico dal custode.

RISPOSTA AL QUESITO 13

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

- all. n. **1** : **Check list**
- all. n. **2** : **Planimetrie del lotto**
- all. n. **3** : **Foto del lotto**
- all. n. **4** : **Perizia di stima copia epurata**
- all. n. **5** : **Scheda dati catastali**
- all. n. **6** : **Visure catastali**
- all. n. **7** : **Elenco formalità**
- all. n. **8** : **Planimetrie catastali**
- all. n. **9** : **Mappa censuaria**
- all. n. **10** : **Titoli edilizi**
- all. n. **11** : **Certificato di destinazione urbanistica**

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il lotto sviluppato per la presente procedura è unico, la sua descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e nel rispettivo fascicolo riferito al bene.

RISPOSTA AL QUESITO 16

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della società debitrice e dei terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.



RISPOSTA AL QUESITO 17



È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO 18



È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 19



Copia del presente elaborato peritale è stato inviato ai legali rappresentanti delle parti a mezzo posta elettronica certificata.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole in piena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla Piazza Aldo Moro 28/A, contatti telefonici: 0802022509 – 3403050410, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari data del deposito

Con osservanza



il CTU

ing. Alessia Iannuzzi





TRIBUNALE DI BARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.Es. N.212/24

FASCICOLO DEL LOTTO

*Diritto di usufrutto di villa unifamiliare e terreno siti in Bitonto,
località Mariotto*



CREDITORE PROCEDENTE: SOLAR PARK 1 LIMITED

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

CTU

ing. Alessia Iannuzzi



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL LOTTO

CONTESTO

La villa è ubicata a sud del Comune di Bitonto, frazione Mariotto, a circa 4,0 Km a sud del centro di Mariotto e a ca 16,00 Km a sud del centro storico della città di Bitonto. L'intero immobile, posto all'interno della agricola di Bitonto si attesta sulla poderale comunale Via Pezza della Parata n.43, già Strada Bellaveduta, che si innesta direttamente sulla SP 89 di collegamento tra Mariotto e Mellitto. Il bene è dotato di una recinzione perimetrale in pietra e di un ingresso in metallo, carrabile e pedonale, disposto su via Pezza della Parata (ex strada Bellaveduta). A 500 m ca è collocata la SP 89, strada provinciale di collegamento tra Bitonto-Mariotto-Mellitto. In riferimento ai collegamenti e alle infrastrutture viarie e territoriali, l'ubicazione favorisce il sito dell'intero compendio immobiliare. All'interno di un raggio di ca. 4,0 km, sono presenti solo residenze isolate e/o edilizia per l'accoglienza turistica e all'interno del centro di Mariotto, servizi quali, esercizi commerciali, farmacia, chiesa ed edifici per la formazione e l'istruzione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

VILLA

L'immobile residenziale (Foglio 137, particella 68, subalterno 1) è una villa ad uso di struttura ricettiva turistica. L'edificio è composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli: seminterrato, terra e primo (realizzato su una doppia altezza).

La villa ha una struttura portante intelaiata realizzata in c.a. Le coperture e i solai, piani e/o inclinati, sono realizzati in laterocemento e, sono completate da un manto impermeabilizzante composto da guaina elastoplastomerica ricoperta con massetto e piastrelle cementizie e/o da coppi in argilla. Gli infissi sono realizzati in alluminio, nero e /o bianco, con vetrocamera.

L'unico ingresso alla proprietà, pedonale e carrabile, è realizzato con ante a battente in metallo verniciate di verde. Il piazzale esterno presente su viale Bellaveduta, zona di transito per gli automezzi e i pedoni, ospita essenze ad alto fusto ed è realizzato con ampi campi di aiuole, coltivate a prato entro cui sono stati piantati alberi ed arbusti, e da porzioni pavimentate con pietre calcaree irregolari. Lo spazio esterno di pertinenza della villa è delimitato da un muro di cinta in cls gettato in opera rivestito da intonaco e tinteggiato di bianco. Superato il cancello, procedendo da sud verso nord, e



posizionato subito sulla destra si palesa un capanno, ad uso deposito per gli attrezzi, in legno con apertura a due ante e copertura a due falde e con uno sviluppo di superficie di 40 mq ca (4,00X10,00 m ca.). All'interno dell'area pertinenziale, nella zona esposta a nord è collocata una piscina di 500 mc ca. (8X16 m) con annesso un pergolato ligneo verniciato di bianco ed una zona per effettuare delle docce all'esterno. Inoltre nell'angolo a nord-ovest della proprietà è stato ricavato un esiguo vano tecnico, con altezza del vano inferiore ai 2,40 m e quindi privo dei requisiti di abitabilità, in muratura e con tetto spiovente ricoperto con coppi ed un piccolo orto terrazzato in muratura.

Riprendendo il percorso dall'accesso carrabile ed attraversato il viale principale, costeggiato da filari di essenze ad alto fusto, ci si pone frontalmente alla facciata della villa. Il fronte sud è preannunciato da una zona esterna dotata di portico. La villa si sviluppa su tre superfici: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

La sagoma dell'edificio a terra copre una superficie di circa 500 mq.

Il corpo di fabbrica è esternamente intonacato e tinteggiato di rosso pallido con orizzontamenti, pilastri e cornici, nonché alcune pareti poste in secondo piano e tinteggiate di bianco. Le coperture inclinate sono ricoperte da coppi in argilla.

L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso una rampa carrabile posta nella zona orientale del caseggiato che conduce al vano di parcheggio di auto e ciclomotori mentre l'accesso pedonale attraverso due scale: una interna a rampa unica in linea ed una esterna posta sul fronte ovest.

Il piano seminterrato è costituito da una disposizione planimetrica ad "L". Dalla rampa di accesso al è possibile appressarsi a due vani di parcheggio della dimensione totale di 5,00X20,00 m ca. allineati secondo un asse nord-ovest/sud-est. Tale ambiente è collegato a due corpi di fabbrica: uno parallelo ed uno che si innesta perpendicolarmente ad esso. Il primo corpo è costituito dai seguenti ambienti: un vano finestrato adibito a ufficio/guardiania/zona refettorio, un vano con funzione di cucina, un vano bagno, un disimpegno collegato alla scala interna e due vani adibiti a camere da letto, di cui uno finestrato. Il secondo corpo di fabbrica è composto, realizzato intorno all'intercapedine posta controterra, dai seguenti ambienti: un vano adibito a salotto con affaccio su intercapedine e su scala di accesso dall'esterno, un vano adibito a camera da letto, un vano bagno, un vano cucina ed un vano ripostiglio/vano tecnico. Tutti gli ambienti, tranne i vani bagno, sono rifiniti sulle pareti ad intonaco e tinteggiate con idropittura dai colori chiari. I controsoffitti sono tinteggiati di bianco o controsoffittati con pannelli quadrati in cartongesso. I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche marroni rettangolari di piccolo formato o quadrate di medio formato. I due bagni vestono rivestimenti ceramici dai colori chiari sulle pareti e scuri sui pavimenti, emulando la tessitura delle

essenze lignee. I sanitari sono di tipo ceramico in vetrochina bianca (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia). Le porte sono realizzate in legno tamburato e impiallacciato o verniciati o lasciati con essenza a vista. Gli infissi tipo finestra, esterni ed interni, che affacciano direttamente all'esterno, verso l'intercapedine o sull'area di parcheggio sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera.

Il piano terra è raggiungibile dall'esterno da tutti i fronti e dall'interno da una scala in linea.

Il piano terra, con disposizione planimetrica a "C", è costituito da un ampio vano a doppia altezza a cui si collegano perpendicolarmente, sul fronte sud-est, due corpi di fabbrica mentre a nord ovest è affiancato da un ampio corpo servizi.

Il vano principale, con impianto planimetrico rettangolare di 85 mq ca., si presenta come unico ambiente centrale, adibito a salone, che collega tutti gli ambienti della casa posti al piano terra e attraverso una scala in linea agli ambienti posizionati al piano superiore. L'intradosso della grande copertura e le pareti di questo vano sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il pavimento è ricoperto da piastrelle in cotto. I grandi infissi su fronte sud e nord sono scorrevoli e in alluminio verniciato nero e le porte interne sono realizzate in legno con essenza a vista.

Il corpo servizi è costituito da bagno con antibagno e da unico vano cucina di 9,00x4,00 m ca. Sulle pareti dell'unico vano cucina/sala da pranzo sono state utilizzate delle piastrelle ceramiche maiolicate dai motivi floreali e colorate di giallo ocre, azzurro e bianco nella zona di preparazione degli alimenti e con rivestimenti "tipo pietra" facciavista nella zona di consumo delle vivande ove è stato collocato un forno incassato nella muratura. I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche beige (zona cucina) e mattonelle quadrate in cotto (zona pranzo). La restante parte delle murature sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'ambiente è caratterizzato da un sistema di travi, non portanti, posizionate sul soffitto a vista realizzate in legno verniciato con colori scuri. Le porte, le finestre e le portefinestre di quest'ambiente sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono dotati di campi in vetrocamera.

Sulla facciata nord-est è posizionato il blocco bagni con antibagno e wc. Quest'ultimo vano rivestito con ceramiche bianche e grigio scuro e con sanitari in vetrochina bianca (lavabo, vaso e bidet) e piatto doccia integrato nel pavimento, mentre l'antibagno è pavimentato con piastrelle in cotto e con le pareti tinteggiate di bianco.

Al piano terra, è presente un avancorpo che si innesta sull'ambiente principale composto da un disimpegno e tre vani: un bagno e due vani adibiti a camera da letto. Questo primo corpo è direttamente connesso al vano centrale a doppia altezza ed è coperto da un unico spiovente a falda inclinata.

Il bagno è rivestito sulle superfici verticali con lastre ceramiche in grès porcellanato di colore bianco, mentre i pavimenti sono ricoperti da lastre in grès grigio scuro. I sanitari sono in vetrochina e vetroresina dal colore chiaro bianco (due lavabi, un bidet, vaso e vasca da bagno). Le pareti e l'estradosso sono tinteggiati di bianco. L'infisso esterno è una finestra realizzata in legno scuro dotato di vetrocamera. La porta di accesso al bagno è in legno tamburato di colore scuro.

Le due camere da letto sono due ambienti con intradosso e pareti tinteggiate di bianco e con pavimento rivestito con piastrelle quadrate in cotto. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in legno scuro provvisti di vetrocamera e protetti da persiane e/o scuri verniciati di nero.

Sempre al piano terra, a destra della facciata posta a sud, è stato realizzato un secondo avancorpo estroflesso verso sud-est, non rappresentato catastalmente né presente in pratiche ed istruttorie edilizie, con copertura a doppio spiovente composto da tre vani: un disimpegno, un bagno ed un vano camera da letto. Questo secondo corpo è direttamente connesso allo spazio centrale a doppia altezza.

Il bagno è rivestito sulle superfici verticali con lastre ceramiche in grès porcellanato di colore grigio scuro con effetto "bollettonato", mentre i pavimenti sono ricoperti da lastre in grès che imitano la texture in legno effetto rovere. I sanitari sono in vetrochina e vetroresina dal colore chiaro (bidet, vaso e piatto doccia), mentre il lavabo è di colore scuro. Le pareti e l'estradosso sono tinteggiati di bianco. L'infisso esterno è una finestra realizzata in alluminio verniciato nero dotato di vetrocamera. La porta di accesso al bagno è in legno tamburato e verniciata di bianco. Il disimpegno e la camera da letto sono due ambienti collegati senza soluzione di continuità. Le pareti e l'intradosso sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è rivestito con lastre quadrate di largo formato in grès porcellanato di colore beige chiaro. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio verniciato nero provvisti di vetrocamera e protetti da persiane e/o scuri verniciati di nero. Questo ambiente mostra la presenza della trave di colmo lignea della copertura a due spioventi.

Ritornando nello spazio centrale, come precedentemente accennato, è possibile spostarsi verso gli ambienti posizionati al piano superiore, piano primo attraverso una scala in linea aperta sullo spazio coperto da spiovente unico. Al piano superiore sono presenti un vano letto posto su spazio a ballatoio adibito a salotto e rivolto verso nord ed un secondo corpo composto da un disimpegno, due vani letto ed un bagno, posizionato spazialmente sopra il sottostante blocco servizi. Gli ambienti adibiti a letto, a disimpegno e salotto hanno pareti tinteggiate di bianco e pavimenti ricoperti da piastrelle in cotto. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio verniciato nero o in legno con interposta vetrocamera. L'unico bagno presente è rivestito sulle superfici verticali con lastre ceramiche in grès porcellanato di colore bianco, mentre i pavimenti sono ricoperti da lastre in grès grigio scuro. I sanitari

sono in vetrochina e vetroresina dal colore chiaro bianco (un lavabo, un bidet, vaso), mentre il piatto doccia è filo pavimento realizzato in opera. Le pareti e l'estradosso sono tinteggiati di bianco. L'infisso esterno è una finestra realizzata in legno scuro dotato di vetrocamera. La porta di accesso al bagno è in legno tamburato di colore scuro. Sul fronte nord è presente un balcone a cui si accede da una delle camere da letto e dalla zona ballatoio adibita a salotto.

L'intero immobile afferente alla particella 68 è provvisto delle seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto di scarico delle acque reflue in fossa del tipo Imhoff, posta nei pressi dell'accesso all'area di parcheggio seminterrata;
- presenza di pozzo artesiano per irrigazione del verde ornamentale;
- vasca di raccolta delle acque meteoriche;
- impianto fotovoltaico con scambio di produzione sul posto a 13/14 Kw;
- impianto di Climatizzazione con climatizzatori singoli;
- impianto di riscaldamento ad elementi radianti in alluminio serviti da caldaia a gas GPL;
- presenza di Boiler Elettrico con capacità da 150 l;
- impianto di allarme, al momento del sopralluogo non funzionante e in manutenzione, installato su tutto il perimetro dell'intera particella 68 e sul perimetro dell'abitazione/villetta;
- impianto di videosorveglianza posto su tutto il perimetro esterno della particella, all'interno ed esterno della villa ed infine puntato sul cancello d'ingresso;
- impianto citofonico;
- impianto WPS e dati.

L'intero immobile alla data del sopralluogo si presentava in ottime condizioni, tuttavia si sono rinvenuti sporadici ammaloramenti sui soffitti e su pareti, specie al piano seminterrato, probabilmente adducibili ad infiltrazioni di acque meteoriche. Le pavimentazioni dei piazzali si mostravano in ottime condizioni, pur se presenti alcuni campi di esigue dimensioni in fase di finitura.

TERRENO

Il terreno oggetto di procedura esecutiva, afferente alla particella 227 del Fg.137 di 12.000 mq ca. e collegato attraverso un cancello alla p.lla 68, ed è costituito da un lotto stretto e lungo posto a nord della particella 68 e collegato attraverso una striscia di terra alla ex strada Bellaveduta. Il campo è recintato con una rete metallica con paletti in ferro infissi nel terreno. Il terreno è piantumato con pini ad alto fusto. All'interno del terreno, posto a ridosso del muro di confine in pietra con la particella

68, è stato realizzato un vano tecnico eretto con blocchi in calcestruzzo alveolare e ricoperto da uno spiovente in lamiera grecata. Il vano non ha una altezza e aperture tali da considerarlo abitabile, ma solo ispezionabile in quanto vano tecnico.

Controllo delle difformità catastali, edilizie e urbanistiche

Difformità catastale:

È riscontrabile una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona destinata alla cucina posta al piano terra e posto ad ovest dell'impianto planimetrico.

Al piano seminterrato si individua, dall'analisi delle planimetrie, una differente distribuzione degli spazi interni nella zona destinata a zona ufficio/deposito.

Anche al primo piano si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia inoltre che esternamente, sulle planimetrie catastali non sono stati rappresentati i seguenti immobili:

- il capannone in legno posto nei pressi dell'ingresso, utilizzato per il ricovero degli automezzi da lavoro e come magazzino attrezzi e materiali per il giardinaggio;

- il pergolato in legno posto sul lato della piscina;

- un vano tecnico posizionato a nord della particella 68;

- la volumetria priva di titolarità e posizionata al piano terra a sud del corpo della villetta e ad essa strettamente collegata. (cfr. all. n. 2: *Planimetrie del lotto*, all. n. 8: *Planimetrie catastali*).

Difformità edilizie-urbanistiche:

A) Il fabbricato individuato al Sub 1 della particella 68 del Fg.137 presenta una diversa distribuzione degli spazi interni su tutti e tre i livelli:

- Al piano seminterrato (S1) vi è una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di aperture, realizzazione di nuovi tramezzi e di nuovi ambienti;

- Al piano Terra (T) si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona della cucina, unita ai vani ripostiglio e disimpegno e nella zona notte, per fusione di bagno ed antibagno. La concessione in sanatoria inoltre, non descrive graficamente la presenza del corpo di fabbrica, coperto da doppio spiovente e tinteggiato di bianco, posto al piano terra a destra della facciata sud.

- Al piano Primo (P1) nella zona della doppia altezza, è stata ricavata, una terza camera da letto.

Infine non ci sono autorizzazioni legate alla realizzazione del pergolato ligneo posizionato a ridosso della piscina, legittimata come piscina ad uso irriguo.

Si evidenzia inoltre che a sud del lotto, all'ingresso della particella 68, è stato realizzato il ricovero degli automezzi da lavoro non legittimato dai titoli estratti dall'UTC del Comune di Bitonto. Il vano tecnico posto a nordovest dello stesso terreno non risulta in alcuna pratica rinvenuta dall'UTC del Comune di Bitonto.

B) Il terreno identificato dalla particella 227 del Fg.137 presenta un vano tecnico posto a sud est dello stesso terreno ma non rinvenuto in alcuna pratica recuperata dall'UTC del Comune di Bitonto.

Al fine di rendere conforme il compendio sotto il profilo urbanistico, catastale ed edilizio la scrivente ritiene che si debba procedere con i seguenti interventi e sostenendo i seguenti costi:

- Demolizione del vano abusivo, collegato al villino al piano terra:
costo opere edili: 7.000,00€
 - Demolizione costruzione in legno per ricovero attrezzi:
costo opere edili: 2.000,00€
 - Sanatoria edilizia e pratica docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione del vano tecnico: 3.000,00€
 - Tasse sanzioni e tributi: 3.000,00
- Totale: 15.000,00€

(cfr. all. n. 2: *Planimetrie del lotto*, all. n. 8: *Planimetrie catastali*, all. n.3 : *Foto del lotto*, cfr. all. n. 10 :*Titoli edilizi*).

Alla data del sopralluogo il compendio era occupato da soggetti terzi estranei alla presente procedura, come meglio specificato sulle relazioni depositate nel fascicolo telematico dal custode.

L'importo a base d'asta del diritto di usufrutto degli immobili costituenti il lotto unico viene definitivamente quantificato in c.t. in:

106.000,00 € (diconsi euro centoseimila/00).

La quota pignorata è pari al diritto di usufrutto appartenente alla società OMISSIS, con sede legale in 52385 Nideggen, Heimbacher Str. 35, Germania, codice fiscale e partita iva italiani 02735140218, REA BZ 201309, indirizzo p.e.c.OMISSIS in persona del legale rappresentante pro

tempore OMISSIS(c.f. OMISSIS), nato a Dueren-Germania il 27 marzo 1982, domiciliato in 39100 Bolzano, Corso Italia n. 27

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE VILLA	371.000,08 €
VALORE TERRENO	3.436,02 €
VALORE LOTTO DEPREZZATO AL 15%	318.270,68 €
SPESE DA DETRARRE PER DIFFORMITA'	- 15.000,00 €
VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DEL LOTTO	106.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

