

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott.ssa Chiara Cutolo

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 282/2024



CREDITORE PROCEDENTE

AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede legale in Napoli, via Santa Brigida n.39,
C.F./P. Iva 05828330638, in persona del procuratore speciale dott. Fabio Novello, rappresentata e
difesa dall'Avv. Ettore Quinto, domiciliata presso il cui studio in Corato, alla Via Duomo n. 6.

DEBITORI



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



PERIZIA DEL CTU



SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. IDENTIFICAZIONE	9
4. STATO DI POSSESSO	11
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	12
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	15
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	16
8. DIVISIBILITÀ	17
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA	19
10. PERIZIA LOTTO 1	21
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	21
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	22
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	26
11. PERIZIA LOTTO 2	27
11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	27
11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	28
11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	32
12. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	33

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 16/04/2024, con successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 26/06/2024 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 282/2024, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Bitonto (BA), in traversa II via Raffaele Abbaticchio, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 62, particella 908, subalterno 4, categoria C/2, classe 4, consistenza 195 mq, superficie catastale totale 239 mq, rendita € 342,41 (Allegato 1);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), in traversa III via Raffaele Abbaticchio n.19, piano T, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 62, particella 993, subalterno 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, rendita € 772,10 (Allegato 2);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), in traversa III via Raffaele Abbaticchio n.19, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 62, particella 993, subalterno 2, categoria F/5 (Allegato 3);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), in traversa III via Raffaele Abbaticchio n.19, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 62, particella 993, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 187 mq, superficie catastale totale 217 mq, rendita € 328,36 (Allegato 4).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 02/12/2024, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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 quella mancante o inidonea.

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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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 and antecedente di almeno venti anni la trascrizione 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti questi preliminari controlli 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

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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, verificaci 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, verificaci 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 Comune 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;
- 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 di quote indivise. 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;
- 11) 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);
- 12) 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;
- 13) 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 alleggi 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. 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

- 14) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 15) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 16) *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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 17) *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;*
- 18) *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.*

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 al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*
- b) *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 16/04/2024;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26/06/2024;
- Istanza di vendita del 24/07/2024;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini;
- Nota di trascrizione, Presentazione n. 3 del 30/07/2024, Registro generale n. 38370, Registro particolare n. 29301.

Innanzitutto, si è riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Dall'analisi del documento si evince che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario degli immobili oggetto del procedimento, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 30/07/2024.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, in data 09/01/2025, con la presenza del custode nominato dal Giudice Avv. Marta Russo. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto del procedimento;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bitonto, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza dei beni oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto del procedimento;
- Ufficio dell'Archivio Notarile di Bari, per reperire gli atti di compravendita relativi agli immobili oggetto del procedimento;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto per reperire l'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti eseguiti.

3. IDENTIFICAZIONE

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore procedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risultano avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Bitonto (BA), traversa II via Raffaele Abbaticchio, distinto al catasto urbano del comune di Bitonto con **foglio 62, particella 908, subalterno 4**, con Atto Rep. n.138092 del 29/11/2007 a firma del Notaio Anna Spadone (*Allegato 5*), risulta essere stato venduto dalla Sig.ra [REDACTED], per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dal Sig. [REDACTED], per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dalla Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED], per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:

- [REDACTED], nella misura di $\frac{1}{1}$.

- Immobile sito in Bitonto (BA), traversa III via Raffaele Abbaticchio n.19, distinto al catasto urbano del comune di Bitonto con **foglio 62, particella 993, subalterni 1-2-3**, con Atto Rep. n.20100 del 17/05/1991 a firma del Notaio Luigi Oliva (*Allegato 6*), realizzato su terreno distinto al catasto terreni del Comune di Bitonto con foglio 62, particella 993, risulta essere stato venduto dai Sig.ri [REDACTED], e [REDACTED], per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà indivisa in regime di comunione dei beni, e dal Sig. [REDACTED], per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà indivisa, a favore degli attuali proprietari identificati come segue:

- Sig. [REDACTED], nella misura di $\frac{1}{2}$;
- Sig.ra [REDACTED], nella misura di $\frac{1}{2}$.

Si precisa che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto del procedimento identificato al catasto con foglio 62, particella 993, subalterni 1-2-3, risulta essere riportato sull'Atto Rep. n.20100 del 17/05/1991 a firma del Notaio Luigi Oliva con il vecchio identificativo catastale foglio 62, particella 940. Tale porzione di terreno, precedentemente identificata al catasto con foglio 62, particella 825, in seguito a frazionamento del 05/01/1991 ha assunto l'identificativo catastale foglio 62, particella 940, e successivamente, in seguito ad aggiornamento mappale del 27/12/1995,

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



l'identificativo catastale foglio 62, particella 993.

Inoltre, il sottoscritto ha presentato richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto (*Allegato 7*), al fine di recuperare i certificati di stato civile e l'eventuale estratto dell'atto di matrimonio riguardante i soggetti esecutati, i Sig.ri [REDACTED].

In seguito a riscontro ricevuto in merito a tale richiesta, si evince che i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Bitonto in data 12/08/1989. Il certificato dell'estratto di matrimonio riporta le seguenti annotazioni:

- *“Con atto in data 30/03/1999 a rogito del Notaio DOTT. ELIO TRONO del distretto notarile di Bari gli sposi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali.”*
- *“Con atto in data 17/11/2011 a rogito del Notaio DOTT.SSA ANNA SPADONE del distretto notarile di Bari è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED].”*
- *“Con provvedimento del Tribunale di BARI n. R.G. 3827 / 2019 in data 25.06.2019 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.”*





4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, in seguito a richiesta presentata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), al fine di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati a nome dei soggetti debitori, i Sig.ri [REDACTED] e la ditta [REDACTED], con riferimento agli immobili oggetto del procedimento, ha riscontrato che non risultano essere presenti contratti di locazione registrati a nome dei Sig.ri [REDACTED] e della ditta [REDACTED] (*Allegato 8*).



5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal sottoscritto mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate sull'Atto Rep. n.138092 del 29/11/2007 a firma dal Notaio Anna Spadone (**Allegato 5**), si è riscontrato che, per la costruzione dell'immobile oggetto del procedimento, sito in Bitonto, alla II traversa via Raffaele Abbaticchio, attualmente identificato al catasto del Comune di Bitonto con **foglio 62, particella 908, subalterno 4**, sono stati rilasciati dal Comune di Bitonto i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 265** (pratica condono n. 598 ai sensi della Legge n.47/85), rilasciata dal Comune di Bitonto in data 14/04/1992;
- **Concessione Edilizia n. 579** (pratica n. varie 117/96), rilasciata dal Comune di Bitonto in data 23/10/1996, per l'esecuzione di lavori per cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad uso autocarrozzeria artigiana (**Allegato 9**).

Non è stato possibile avere evidenza del rilascio, da parte del Comune di Bitonto, del certificato di agibilità relativo all'immobile oggetto della presente perizia.

Dall'esame degli elaborati grafici progettuali relativi alla pratica edilizia presentata, con riferimento all'immobile, dai precedenti proprietari, i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], per il rilascio del suddetto titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 579 del 23/10/1996), recuperato dal sottoscritto in seguito a richiesta presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, e dall'esame della planimetria catastale riferita all'immobile (**Allegato 15a**), si è rilevata una lieve difformità tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo dal sottoscritto. È stata rilevata infatti una diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile, dovuta alla realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno del locale.

Inoltre, si è rilevata la presenza di un vano ad uso deposito dotato di copertura metallica e di una serranda ad apertura manuale (**foto 10, Allegato 16**), realizzato abusivamente in corrispondenza della zona in cui l'elaborato grafico progettuale indica la presenza di un forno di verniciatura, non riportato invece nella planimetria catastale dell'immobile. Si ritiene che tale struttura non sia sanabile e debba essere oggetto di demolizione.

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale riferito all'immobile (**Allegato 15b**) si è riscontrato, inoltre, che l'immobile risulta essere rappresentato sui documenti catastali in una posizione non corrispondente al sito in cui effettivamente ricade, in corrispondenza del quale è indicata erroneamente la particella catastale n.2001.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



Infine, si rileva che l'indirizzo riportato sui documenti catastali (visura-planimetria) riferiti all'immobile, II traversa via Raffaele Abbaticchio, Bitonto (BA), non corrisponde all'indirizzo effettivo, che risulta essere strada privata Abbaticchio, Bitonto (BA).

Pertanto, al fine di sanare tali difformità, si ritiene sia necessario presentare presso il Comune di Bitonto una C.I.L.A. in sanatoria ed effettuare un aggiornamento della documentazione catastale relativa all'immobile.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto del procedimento situato in Bitonto, III traversa via Raffaele Abbaticchio n. 19, attualmente identificato al catasto del Comune di Bitonto con **foglio 62, particella 993, subalterni 1-2-3**, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, e precisamente per mezzo di indagine effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, sono stati recuperati i seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Bitonto con riferimento a tale immobile:

- **Concessione Edilizia n. 89/99** (pratica condono n. 269/94 ai sensi della Legge n. 724/94), rilasciata dal Comune di Bitonto in data 08/07/1999 (**Allegato 10**);
- **Concessione Edilizia n. 15/03** (pratica n. varie 286/02), rilasciata dal Comune di Bitonto in data 30/01/2003 per la realizzazione di modifiche prospettiche al fabbricato (**Allegato 11**).

Non è stato possibile avere evidenza del rilascio da parte del Comune di Bitonto del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto della presente perizia. Tuttavia, è stato possibile recuperare il certificato di idoneità statica per l'utilizzo di fabbricato per civile abitazione e di regolare esecuzione dell'immobile sito in Bitonto, III traversa via Raffaele Abbaticchio n. 19, a firma dell'Ing. Leonardo Sciannamea (**Allegato 12**). Inoltre, per mezzo delle informazioni riportate sull'Atto Rep. n.20100 del 17/05/1991 a firma dal Notaio Luigi Oliva (**Allegato 6**), si è riscontrato che la porzione di suolo sulla quale risulta essere stato realizzato l'immobile oggetto del procedimento ricade, secondo il P.R.G. del Comune di Bitonto vigente al momento della stipula dell'atto, in "Zona A1/ter e Viabilità di P.R.G.", come risultante da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bitonto in data 03/04/1991 e allegato all'atto.

Dall'esame della documentazione relativa alle pratiche edilizie presentate, con riferimento all'immobile, dall'attuale proprietario, Sig. [REDACTED], per il rilascio dei suddetti titoli edilizi abilitativi, si evince che il fabbricato risulta essere stato costruito nel periodo luglio 1991-dicembre 1992. Inoltre, dall'esame degli elaborati grafici progettuali relativi alla pratica edilizia presentata per il rilascio della Concessione Edilizia n. 89/99 del 08/07/1999, e dall'esame della planimetria catastale riferita all'immobile (**Allegato 17c**), si è rilevata, in corrispondenza del piano seminterrato del fabbricato, la presenza di una difformità tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo dal

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



sottoscritto, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni del locale al piano seminterrato, dovuta all'assenza delle intercapedini perimetrali riportate sugli elaborati grafici progettuali allegati alla pratica edilizia.

Si rileva, anche in questo caso, che l'indirizzo riportato sui documenti catastali riferiti all'immobile, III traversa via Raffaele Abbaticchio n. 19, Bitonto (BA), non corrisponde all'indirizzo effettivo, che risulta essere strada privata Abbaticchio n. 19, Bitonto (BA).

Pertanto, al fine di sanare tali difformità, si ritiene sia necessario presentare presso il Comune di Bitonto una C.I.L.A. in Sanatoria ed effettuare un aggiornamento catastale dell'immobile.

Della predetta necessità di regolarizzazione dello stato dei luoghi, di cui si è data evidenza in modo da assicurare che ne siano edotti i futuri acquirenti, il sottoscritto CTU terrà debitamente conto nell'elaborazione dei parametri intrinseci che concorrono a determinare il valore degli immobili difformi.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo presso gli immobili, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto del procedimento non risultano essere parte di un edificio costituito come condominio. Pertanto, si accerta l'insussistenza di spese insolute di natura condominiale e di qualsivoglia onere gravante sugli immobili oggetto del procedimento.



7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento trascritto in data 30/07/2024), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13f, 13g*), è emerso che, a carico delle unità immobiliari oggetto del procedimento gravano le seguenti formalità, per le quali dovrà essere disposta la cancellazione:

1. **Iscrizione del 03/12/2007** – Reg. generale n. 64370, Reg. particolare n. 14049 (*Allegato 14a*);
2. **Iscrizione del 17/12/2009** – Reg. generale n. 56550, Reg. particolare n. 12006 (*Allegato 14b*);
3. **Trascrizione del 25/07/2013** – Reg. generale n. 26333, Reg. particolare n. 19653 (*Allegato 14c*);
4. **Trascrizione del 08/11/2013** – Reg. generale n. 37373, Reg. particolare n. 27963 (*Allegato 14d*);
5. **Trascrizione del 30/07/2024** – Reg. generale n. 38370, Reg. particolare n. 29301 (*Allegato 14e*).

Per la cancellazione delle suddette formalità dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- Cancellazione delle iscrizioni di cui ai punti 1-2: € 35,00;
- Cancellazione delle trascrizioni di cui ai punti 3-4-5: € 294,00.

8. DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari identificate nei precedenti paragrafi risultano identificabili nei seguenti lotti di seguito riportati:

❖ LOTTO 1

- **Immobile adibito ad uso deposito** sito in Bitonto (BA), in strada privata Raffaele Abbaticchio, distinto in catasto urbano al **foglio 62, particella 908, subalterno 4**, piano S1, categoria C/2, rendita catastale € 342,41, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

❖ LOTTO 2

- **Immobile adibito ad abitazione civile** sito in Bitonto (BA), in strada privata Raffaele Abbaticchio n. 19, distinto in catasto urbano al **foglio 62, particella 993, subalterno 1**, piano T, categoria A/2, rendita catastale € 772,10, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.
- **Immobile adibito a lastrico solare** sito in Bitonto (BA), in strada privata Abbaticchio n. 19, distinto in catasto urbano al **foglio 62, particella 993, subalterno 2**, piano 1, categoria F/5, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

- **Immobile adibito ad uso deposito** sito in Bitonto (BA), in strada privata Abbaticchio n. 19, distinto in catasto urbano al **foglio 62, particella 993, subalterno 3**, piano S1, categoria C/2, rendita catastale € 328,36, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente,

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.



9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

LOTTO 1

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bitonto (BA), Fg.62, Part.908, Sub.4	S1	3,05	Locale deposito	220,00	1	220,00
	T-S1	-	Area esterna di pertinenza esclusiva	190,00	*	19,00
TOTALE				410,00		239,00

* "Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.

LOTTO 2

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bitonto (BA), Fg.62, Part.993, Sub.1 -2-3	T	3,3	Abitazione	134,00	1	134,00
	T	-	Abitazione (balconi)	72,50	*	12,25
	S1	3,70	Locale deposito	200,00	0,5	100,00
	S1-T-1	-	Vano scala interno	16,00	1	16,00
	T	-	Area esterna (rampa-ingresso)	30,00	**	3,00
	1	-	Lastrico solare	130,00	*	18,00
TOTALE				582,50		283,25

* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.

"Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.

** "Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.

10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN BITONTO, IN STRADA PRIVATA ABBATICCHIO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 62, PARTICELLA 908, SUBALTERNO 4

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In **Allegato 15a e 15b** sono riportati la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale relativi all'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	62	908	4	C/2	4	S1	195 mq	239 mq	342,41 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un immobile adibito ad uso deposito ubicato nella zona periferica del Comune di Bitonto, alla strada privata Abbaticchio. L'immobile risulta essere confinante con strada privata Abbaticchio e con altre proprietà adiacenti, distinte al catasto del Comune di Bitonto con particelle 522-559-790-795, come risultante dall'estratto di mappa catastale riferito all'immobile (**Allegato 15b**), sebbene esso sia identificato erroneamente con la particella 2001, come descritto nei paragrafi precedenti.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un immobile adibito ad uso deposito sito nel Comune di Bitonto, situato al piano seminterrato e accessibile da strada privata Abbaticchio (**foto 1, Allegato 16**). L'immobile è dotato di due accessi, entrambi da strada privata Abbaticchio, un cancello per l'accesso pedonale che permette di accedere ad una zona antistante scoperta al livello del piano campagna, di pertinenza esclusiva, e un cancello adiacente per l'accesso carrabile che permette, attraverso una rampa con sviluppo a "L", di raggiungere l'immobile al piano seminterrato (**foto 2-6, Allegato 16**). L'immobile è suddiviso all'interno in uno spazio principale adibito ad uso deposito e parcheggio mezzi (**foto 7-9, Allegato 16**), e da un piccolo vano separato dotato di un bagno. Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature esterne intonacate e tinteggiate (**foto 4 e 5, Allegato 16**);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio;

- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* pavimentazione industriale nella zona ad uso deposito, pavimentazione in piastrelle nel vano adiacente e nel bagno; pareti interne intonacate e tinteggiate; il bagno presenta sulle pareti rivestimenti in piastrelle;
- *Infissi esterni:* cancelli metallici di accesso alla proprietà (**foto 2, Allegato 16**); finestre dotate di griglie di protezione (**foto 3-5, Allegato 16**); portone metallico per l'accesso agli spazi interni al piano seminterrato (**foto 6, Allegato 16**);
- *Infissi interni:* porta del bagno scorrevole in legno;
- *Impianti tecnologici:* l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (idrico-fognante).

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

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

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle



superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma UNI EN 15733. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Bitonto, in via Ammiraglio Vacca, in vendita locale ad uso deposito situato al piano terra in zona centralissima. L'immobile presenta una porta d'ingresso blindata, pavimentazione in marmo e un bagno con porta in legno. Superficie commerciale complessiva pari a 90 mq. *Prezzo di Vendita: € 50.000,00.*

➤ **Comparativo A2**

A Bitonto, in via Palombaio, in vendita luminoso locale indipendente ad uso deposito, composto da un piano interrato con autoclave autonoma e una comoda area a livello strada. Superficie commerciale complessiva pari a 125 mq. *Prezzo di Vendita: € 99.000,00.*

➤ **Comparativo A3**

A Bitonto, in via Tommaso Traetta, in vendita locale ad uso deposito al piano seminterrato, in buono stato conservativo, con pavimentazione in cemento industriale e serranda d'ingresso elettrica in alluminio. Superficie commerciale complessiva pari a 50 mq. *Prezzo di Vendita: € 35.000,00.*



Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto
Valore Mercato (€)	-	50.000,00	99.000,00	35.000,00
Superficie Commerciale (mq)	239,00	90,00	125,00	50,00
Valore Mercato (€/mq)	-	555,56	792,00	700,00

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bitonto Fascia/Zona: Periferica Codice di zona: D1 Microzona catastale n: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Commerciale Tipologia: Magazzini	
Min	Max
500,00	800,00
Valore Medio	650,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda magazzini, è compreso tra €/mq 500,00 ed €/mq 800,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,85	0,80	0,80	0,82

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,80	0,70	0,70	0,70	0,73

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,6** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **700,00 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
239,00	700,00	0,6	100.380,00

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato del Lotto 1	€	100.380,00
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	15.057,00
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	85.323,00
Che si arrotonda a		€ 86.000,00

11. PERIZIA LOTTO 2

IMMOBILE SITO IN BITONTO, IN STRADA PRIVATA ABBATICCHIO N. 19, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 62, PARTICELLA 993, SUBALTERNI 1-2-3

11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (Negli **Allegati 17a, 17b, 17c e 15b** sono riportate le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale relativi all'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie totale	Rendita
Fabbricati	62	993	1	A/2	3	T	6,5 vani	147 mq	772,10 €
Fabbricati	62	993	2	F/5	-	1	-	-	-
Fabbricati	62	993	3	C/2	4	S1	187 mq	217 mq	328,36 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un immobile adibito ad uso abitazione civile ubicato nella zona periferica del Comune di Bitonto, alla strada privata Abbaticchio n. 19. L'immobile risulta essere confinante nel complesso con strada privata Abbaticchio e con altre proprietà adiacenti, distinte al catasto del Comune di Bitonto con particelle 794-940-4049, come risultante dall'estratto di mappa catastale riferito all'immobile (**Allegato 15b**). Tra le particelle confinanti con l'immobile oggetto della presente perizia risulta esservi anche la particella 908, erroneamente rappresentata nell'estratto di mappa catastale, come descritto nei paragrafi precedenti.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un immobile indipendente, adibito ad uso abitazione civile, sito nel Comune di Bitonto, alla strada privata Abbaticchio, civico n. 19 (**foto 1, Allegato 18**). L'immobile si sviluppa su due livelli (piano rialzato e piano seminterrato) ed è dotato di due accessi (**foto 2, Allegato 18**), entrambi posti su strada privata Abbaticchio, ovvero un cancello per l'accesso pedonale che permette di accedere, attraverso un vano scala interno, ai vari piani dell'immobile (rialzato-seminterrato-lastrico solare), e un cancello adiacente per l'accesso carrabile che permette, attraverso una rampa, l'accesso al piano seminterrato, adibito ad uso deposito e raggiungibile anche attraverso vano scala interno (**foto 30-38, Allegato 18**). L'immobile, al piano rialzato, è adibito ad uso abitazione civile ed è composto all'interno da un disimpegno d'ingresso, un ampio soggiorno, tre camere da letto, una cucina e due bagni (**foto 6-18, Allegato 18**). Inoltre, l'immobile è dotato un piccolo balcone con affaccio su strada privata Abbaticchio (**foto 2-3, Allegato 18**) e da un'ampia terrazza situata sul retro al livello

del piano rialzato (**foto 19 e 21, Allegato 18**). Infine, l'immobile è dotato di un lastrico solare di pertinenza esclusiva (**foto 24-29, Allegato 18**). Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

▪ **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

- *Strutture portanti verticali:* pilastri in c.a.;
- *Copertura:* solai in latero-cemento del tipo a travetto tralicciato; lastrico solare impermeabilizzato (**foto 25-29, Allegato 18**);
- *Pareti esterne:* compagnature esterne intonacate e tinteggiate (**foto 2 e 3, Allegato 18**);
- *Pareti interne:* tramezzature interne in laterizio;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* pavimentazione in battuto di cemento al piano seminterrato, pavimentazione in piastrelle di ceramica al piano rialzato; pareti interne intonacate e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano sulle pareti rivestimenti in piastrelle (**foto 15, 16 e 18, Allegato 18**);
- *Infissi esterni:* cancelli metallici verniciati di accesso alla proprietà (**foto 2, Allegato 18**); portone in acciaio per l'accesso al vano scala interno di collegamento dei vari piani della struttura (**foto 4, Allegato 18**); porta di accesso al piano rialzato blindata (**foto 7, Allegato 18**); finestre dotate di persiane in legno (**foto 3 e 21, Allegato 18**); porte-portoni di accesso al piano seminterrato e al lastrico solare in acciaio (**foto 29, 32 e 33, Allegato 18**);
- *Infissi interni:* porte in legno;
- *Impianti tecnologici:* l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante, gas), di impianto di riscaldamento costituito da una caldaia, installata in corrispondenza della terrazza sul retro, e da terminali (termosifoni) presenti in tutte le stanze al piano rialzato, di impianto di climatizzazione dell'aria costituito da split e macchine esterne, di impianto citofonico e di una canna fumaria.

11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "Market Approach", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

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

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo B1**

A Bitonto, in via Palo del Colle, in vendita villa indipendente disposta su due livelli. Al piano interrato è presente un locale ad uso deposito o tavernetta. Il piano terra abitabile è completato da un porticato e un giardino retrostante. Superficie commerciale complessiva pari a 430 mq. *Prezzo di Vendita: € 420.000,00.*

➤ **Comparativo B2**

A Bitonto, in via Generale Francesco Planelli, in vendita soluzione indipendente su tre livelli con giardino e tavernetta. La tavernetta al piano seminterrato offre spazio aggiuntivo utilizzabile come deposito o area ricreativa. Superficie commerciale complessiva pari a 210 mq. *Prezzo di Vendita: € 280.000,00.*

➤ **Comparativo B3**

A Bitonto, in via Giacomo Matteotti, in vendita soluzione indipendente di cinque vani e accessori, disposta su due livelli con seminterrato e terrazzo. L'immobile è dotato di comodi balconi, uno dei quali terrazzato. Superficie commerciale complessiva pari a 160 mq. Prezzo di Vendita: € 210.000,00.

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo B1	Comparativo B2	Comparativo B3
Ubicazione	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto
Valore Mercato (€)	-	420.000,00	280.000,00	210.000,00
Superficie Commerciale (mq)	383,25	430,00	210,00	160,00
Valore Mercato (€/mq)	-	976,74	1.333,33	1.312,50

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bitonto - Fascia/Zona: Periferica Codice di zona: D1 Microzona catastale n: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili	
Min	Max
1150,00	1500,00
Valore Medio	1325,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda abitazioni civili, è compreso tra €/mq 1.150,00 ed €/mq 1.500,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,80	0,80	0,70	0,77

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,85	0,80	0,80	0,80	0,81

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,62** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **1.150,00 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
283,25	1150,00	0,62	201.957,25

11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato del Lotto 2	€	201.957,25
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	30.293,59
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	171.663,66
Che si arrotonda a	€	172.000,00

Bitonto, 05/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

12. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 282/2024
- b) **Proprietà:** [REDACTED], proprietaria in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), strada privata Abbaticchio.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un locale adibito ad uso deposito sito nel Comune di Bitonto, in strada privata Abbaticchio; la superficie commerciale dell'immobile è pari a 239 mq.
- e) **Identificazione catastale:** Immobile sito nel Comune di Bitonto (BA), traversa II di via Raffaele Abbaticchio, piano S1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 908, subalterno 4, categoria C/2, classe 4, consistenza 195 mq, superficie catastale totale 239 mq, rendita € 342,41.
- f) **Conformità edilizia:** per la realizzazione dell'immobile costituente il lotto oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Bitonto la Concessione Edilizia n. 265 (pratica condono n. 598 ai sensi della Legge n.47/85), in data 14/04/1992, e successivamente la Concessione Edilizia n. 579 (pratica n. varie 117/96), in data 23/10/1996, per l'esecuzione di lavori per cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad uso autocarrozzeria artigiana. Non è stato possibile avere evidenza del rilascio, da parte del Comune di Bitonto, del certificato di agibilità relativo all'immobile. L'immobile presenta alcune difformità riscontrate in fase di sopralluogo, alcune sanabili mediante presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria e altre non sanabili, e necessita di un aggiornamento catastale.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 86.000,00 (ottantaseimila/00)

LOTTO 2

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 282/2024
- b) **Proprietà:** Sig. [REDACTED], proprietario in misura di 1/2; Sig.ra [REDACTED], proprietaria in misura di 1/2.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), strada privata Abbaticchio, n. 19.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un'abitazione civile su due livelli, ubicata nel Comune di Bitonto, in strada privata Abbaticchio n. 19; la superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a circa 280 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito nel Comune di Bitonto (BA), traversa III di via Raffaele Abbaticchio, n. 19, piano T, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 993, subalterno 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, rendita € 772,10;
 - Immobile sito nel Comune di Bitonto (BA), traversa III di via Raffaele Abbaticchio, n. 19, piano 1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 993, subalterno 2, categoria F/5;
 - Immobile sito nel Comune di Bitonto (BA), traversa III di via Raffaele Abbaticchio, n. 19, piano S1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 993, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 187 mq, superficie catastale totale 217 mq, rendita € 328,36.
- f) **Conformità edilizia:** per la realizzazione dell'immobile costituente il lotto oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Bitonto la Concessione Edilizia n. 89/99 (pratica condono n. 269/94 ai sensi della Legge n. 724/94), in data 08/07/1999, e successivamente la Concessione Edilizia n. 15/03 (pratica n. varie 286/02), in data 30/01/2003, per la realizzazione di modifiche prospettiche al fabbricato. Non è stato possibile avere evidenza del rilascio, da parte del Comune di Bitonto, del certificato di abitabilità relativo all'immobile. Tuttavia, si è avuta evidenza del certificato di idoneità statica per l'utilizzo di fabbricato per civile abitazione e di regolare esecuzione dell'immobile, a firma dell'Ing. Leonardo Sciannamea. L'immobile presenta alcune difformità riscontrate in fase di sopralluogo, sanabili mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, e necessita di un aggiornamento catastale.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 172.000,00 (centosettantaduemila/00)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fig. 62, Part. 908, Sub. 4;
- 2) Visura storica dell'immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 1;
- 3) Visura storica dell'immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 2;
- 4) Visura storica dell'immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 3;
- 5) Atto Rep. 138092 del 29/11/2007 del Notaio Anna Spadone;
- 6) Atto Rep. 20100 del 17/05/1991 del Notaio Luigi Oliva;
- 7) Estratto dell'atto di matrimonio dei Sig.ri [REDACTED];
- 8) Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 9) Concessione Edilizia n. 579 del 23/10/1996;
- 10) Concessione Edilizia n. 89/99 del 08/07/1999;
- 11) Concessione Edilizia n. 15/03 del 30/01/2003;
- 12) Certificati di idoneità statica e regolare esecuzione del fabbricato residenziale;
- 13a) Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- 13b) Ispezione ipotecaria su Sig. [REDACTED];
- 13c) Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- 13d) Ispezione ipotecaria su immobile Fig. 62, Part. 908, Sub. 4;
- 13e) Ispezione ipotecaria su immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 1;
- 13f) Ispezione ipotecaria su immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 2;
- 13g) Ispezione ipotecaria su immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 3;
- 14a) Iscrizione del 03/12/2007, R.G. 64370, R.P. 14049;
- 14b) Iscrizione del 17/12/2009, R.G. 56550, R.P. 12006;
- 14c) Trascrizione del 25/07/2013, R.G. 26333, R.P. 19653;
- 14d) Trascrizione del 08/11/2013, R.G. 37373, R.P. 27963;
- 14e) Trascrizione del 30/07/2024, R.G. 38370, R.P. 29301;
- 15a) Planimetria castale dell'immobile Fig. 62, Part. 908, Sub. 4;
- 15b) Estratto di mappa castale del Comune di Bitonto Fig. 62, Part. 908-993;
- 16) Documentazione Fotografica Lotto 1;
- 17a) Planimetria castale dell'immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 1;
- 17b) Planimetria castale dell'immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 2;
- 17c) Planimetria castale dell'immobile Fig. 62, Part. 993, Sub. 3;
- 18) Documentazione Fotografica Lotto 2.