



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.



**ASTE
GIUDIZIARIE**

TRIBUNALE DI BARI

**ASTE
GIUDIZIARIE**

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ASTE
GIUDIZIARIE**

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2024 R.G.E.

G.E.: Dott. Antonio Ruffino

CREDITORE PROCEDENTE

INTESA SANPAOLO S.p.A.,

Piazza San Carlo n. 156, Torino

cod. fiscale 00799960158, partita IVA n.11991500015,

rappresentata da

INTRUM ITALY SPA,

Bastioni di Porta Nuova n.19, Milano

Cod. fiscale 10311000961

Assistita da:

avv. Francesco Logrieco

Corso Umberto I n.19

70056 Molfetta (Ba)

DEBITORI

[REDACTED]

**ASTE
GIUDIZIARIE**

L'ESPERTO

ING. DOMENICO AVENA

Via R. Pasculli n. 64

70032 Bitonto (BA)

PROSSIMA UDIENZA

09/04/2025

Bari, data invio telematico

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 4
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 6
Risposte ai quesiti	pag. 7
2. Controllo della completezza della documentazione (art. 567 co.2 CPC)	Pag. 9
3. Formazione dei lotti - Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza dei beni pignorati	pag. 13
4 Fascicolo lotto n°1	pag. 15
5 Fascicolo lotto n°2	pag. 28
6 Fascicolo lotto n°3	pag. 43

ELENCO ALLEGATI:

n.1: Comunicazione di accesso e verbali di accesso del 10/12/2024 e del 11/12/2024;

n.2a: Stralcio di mappa catastale Lotto n.1;

n.2b.: Stralcio di mappa catastale lotto n.2;

n.2c.: Stralcio di mappa catastale lotto n.3;

n.3a: Planimetria catastale degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 2 sub. 1 e 3 (lotto n.1)

n.3b: Planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 181 sub. 1, (lotto n.2);

n.3d: Planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.116 p.la 640 sub. 2, (lotto n.3);

n.4a: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 2 sub. 1, (lotto n.1);

n.4b: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 2 sub. 3, (lotto n.1);

n.4c: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 2, BCNC (lotto n.1);

n.4d: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 2, Ente



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

urbano (lotto n.1).

n.4e: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 181 sub. 1, (lotto n.2);

n.4f: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto - Fg.127 p.la 86 (lotto n.2);

n.4g: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 87 (lotto n.2);

n.4h: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 171 (lotto n.2);

n.4i: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 182 (lotto n.2);

n.4l: Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.116 p.la 640 sub. 2, (lotto n.3);

n.5a: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 2 sub. 1, (lotto n.1);

n.5b: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 2 sub. 3, (lotto n.1);

n.5c: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 2, BCNC (lotto n.1);

n.5d: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 2, Ente urbano (lotto n.1).

n.5e: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.127 p.la 181 sub. 1, (lotto n.2);

n.5f: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto - Fg.127 p.la 86 (lotto n.2);

n.5g: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 87 (lotto n.2);

n.5h: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 171 (lotto n.2);

n.5i: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto Fg.127 p.la 182 (lotto n.2);

n.4l: Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.116 p.la 640 sub. 2, (lotto n.3);

n.6a: Titoli abilitativi dei cespiti del Lotto n.1:

n.6b: Titoli abilitativi dei cespiti del Lotto n.2:

n.6c: Titoli abilitativi dei cespiti del Lotto n.3:

n.7a: Atto di compravendita rogato dal Notaio Sylos Calò Giuseppe del il 29 giugno 1989, Repertorio 23528/4520,

n.7b: dichiarazione di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 58 volume 1133, e integrazione di dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 85 volume 1128;

n.8a: Contratti di Locazione relativa agli immobili del lotto n°1;

n.8b: Contratti di Locazione relativa agli immobili del lotto n°2;

n.9: Certificati di residenza e estratti per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori;

n.10a: Planimetria del lotto n°1;

n.10b: Planimetria del lotto n°2;

n.10c: Planimetria del lotto n°3;

n.11a: Foto del lotto n°1 (n.30 fotografie);

n.11b: Foto del lotto n°2 (n.23 fotografie);

n.11c: Foto del lotto n°3 (n.10 fotografie);

n.12: Certificato di destinazione urbanistica;

n.13: APE relativo al Fg.127 p.lla 181 sub. 1. (lotto n.2);

n.14 – Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;

n.15 – Relazione di stima versione Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

PREMESSA

Con decreto ex artt. 559 e 569 C.P.C. del 14/11/2024, l'Ill. mo G.E. Dott. Antonio Ruffino disponeva la nomina del sottoscritto dott. ing. Domenico AVENA, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6074 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n.2189, in qualità di Esperto stimatore nella procedura esecutiva n.388/2024 R.G.E.; inoltre nominava Custode giudiziario il Dott. Vito Pellegrino.

Il sottoscritto, con deposito telematico del 18/11/2024, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. consistente nei seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto: A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE 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;

• 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 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, 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.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta

**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

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 specificare 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 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; 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 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 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;



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

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 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 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.

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 ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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 120 giorni 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."

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Custode, il dott Vito Pellegrino ha comunicato al debitore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno la data e l'orario del primo accesso all'immobile oggetto di procedura (all. n.1).

PRIMO SOPRALLUOGO: Mariotto - frazione di Bitonto (BA), via delle Mattine snc, in data 10/12/2024 alle ore 9.30.

Alle ore 9.30 del giorno 10/12/2024, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n.388/2024 R.G.E., Mariotto- frazione di Bitonto (BA), via delle Mattine snc, alla presenza del custode giudiziario, Dott. Vito Pellegrino.

In quella occasione il [REDACTED], proprietario di parte degli immobili pignorati,



ha consentito l'accesso agli immobili, oggetto della procedura esecutiva.

In tale occasione l'Esperto ha seguito la rilevazione metrica e fotografica dei seguenti immobili:

- Fabbricato sito in Mariotto composto da un frantoio oleario, da locali adibiti alla produzione di conserve alimentari a piano terra, da un interrato ad uso deposito, e da un ufficio al primo piano catastalmente ricompreso nel cespite di cui al sub.1 e un altro appartamento adibito ad ufficio sempre al primo piano aventi entrambi accesso dal bene comune non censibile, ovvero dal vano scala di cui al sub.2, con circostante attinenza scoperta di are 19,63, ivi compresa la superficie coperta; confinante con strada provinciale "Mariotto - Le Mattine" e con i terreni di cui al fg.127 particelle 87, 182 e 171; censiti nel NCEU del Comune di Bitonto al Fg. 127, particella 2, sub 1 e 3 e nel NTC al Fg. 127, particella 2, Ente Urbano;
- Fabbricato sito in Mariotto, strada provinciale n.86 "Delle Mattine", adibito alla lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, a piano terra con antistante portico censito nel NCEU al fg. 127, p.lla 181 sub.1;
- Terreni in agro di Bitonto alla contrada Mariotto di ha 7.22.20 confinante con la strada provinciale "delle Mattine" e le particelle 2, 173, 174, 12 censite al NCT al fg. 127 particelle 86, 87, 171, 182.

Con riferimento ai cespiti censiti in Catasto Fabbricati al Fg. 127, p.lla 2, sub 1, 3 si rilevava sin da subito una diversa distribuzione interna al piano primo rispetto alla planimetria catastale e al titolo abilitativo depositato all'Ufficio Territorio del Comune di Bitonto. In tale occasione vengono esibiti quattro contratti di locazione, allegati al verbale.

Il custode giudiziario, dott. Vito Pellegrino, ha redatto il verbale d'accesso (all. n. 1) dandone lettura ai presenti.

SECONDO SOPRALLUOGO: Mariotto - frazione di Bitonto (BA), via Francesco Bonasia, in data 11/12/2024 alle ore 11.30.

Alle ore 11.30 del giorno 11/12/2024, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n.388/2024 R.G.E., Mariotto- frazione di Bitonto (BA), via Francesco Bonasia, alla presenza del custode giudiziario, Dott. Vito Pellegrino.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Il sottoscritto ha eseguito rilievo metrico e fotografico del cespite censito nel NCEU al fg. 116 p.lla 640 sub. 2. Sin da subito l'Esperto ha rilevato che il suddetto immobile si presentava allo stato rustico, con i vani delle finestre murate e con una sagoma difforme rispetto a quella rinveniente dalla planimetria catastale. Le operazioni peritali furono ultimate alle ore 12,30. In merito al bene immobile periziato sono state eseguite le seguenti indagini ed accessi agli atti presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre telematicamente la visure e la planimetrie catastali degli immobili pignorati (serie allegati nn. 3, 4), ma anche l'ispezione ipotecaria aggiornata in data 5/12/2024 con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (serie allegati. nn.5);
- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale, estrarne i titoli abilitativi (all. n. 6a, 6b, 6c) e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (all. n.12);
- presso l'Archivio notarile di Bari per estrarre copia del titolo di compravendita degli immobili del lotto n.1;
- infine, nuovamente all'Agenzia delle Entrate di Bari, per estrarre copia dei contratti di locazioni gravanti sugli immobili pignorati (allegato n.8a e n.8b) e le dichiarazioni di successione degli immobili (allegato n.7b),

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, secondo due metodologie:

1. di tipo "diretto" presso Agenzie Immobiliari del Comune di Bitonto (BA);
2. di tipo "indiretto" mediante l'esame dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso Camera di Commercio di Bari.

RISPOSTE AI QUESITI

2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 CPC

Il sottoscritto Esperto rileva che il creditore procedente, nell'avviare la procedura di espropriazione immobiliare, ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva,



ex art. 567, comma 2, c.p.c., richiesta per i debitori eseguiti e risalente ad atti di acquisto derivativo di oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento

In prima istanza, l'Esperto, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567 co. 2 CPC, che il creditore ha regolarmente allegato, consistente nel deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, relativa al seguente compendio immobiliare:

Unità negoziale 1

1. Opificio censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano S1-T-1, categoria D/1, rendita Euro 4.252,50;
2. Abitazione di tipo economico, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 3, Via Delle Mattine, piano 1°, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.94, totale escluse aree scoperte mq.94, rendita Euro 302,13;
3. Ente urbano, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 superficie are 19 centiare 63.

Unità negoziale 2

1. Opificio, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 181 subalterno 1, Via Delle Mattine snc, piano T, categoria D/1, rendita Euro 2.216,40;
2. Terreno, consistenza are 68, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 86, qualità SEMIN ARBOR, superficie are 68 centiare 00, reddito dominicale Euro 28,10, reddito agrario Euro 15,80;
3. Terreno, consistenza ettari 1 are 28, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 87, Porz. AA, qualità FRUTTETO, superficie are 11 centiare 47, reddito dominicale Euro 13,03, reddito agrario Euro 7,11; Porz. AB, qualità FRUTT IRRG, superficie ettari 1 are 16 centiare 53, reddito dominicale Euro 132,40, reddito agrario Euro 72,22;
4. Terreno, consistenza ettari 1 are 50 centiare 22, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 171, qualità MANDORLETO, superficie ettari 1 are 50 centiare 22, reddito dominicale Euro 31,03, reddito agrario Euro 19,40;



5. Terreno, consistenza ettari 3 are 75 centiare 98, Contrada Mariotto censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 182, qualità MANDORLETO, superficie ettari 3 are 75 centiare 98, reddito dominicale Euro 77,67, reddito agrario Euro 48,54.

Unità negoziale 3

1. Magazzino, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116 particella 640 subalterno 2, Via Francesco Bonasia, piano S1-T 1, categoria C/2, consistenza mq.102, superficie catastale totale mq.134, rendita Euro 152,77.

L'Esperto precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono riportati nella suddetta documentazione e che la stessa risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 24/09/2024.

Nel dettaglio la certificazione notarile dichiara quanto segue:

"Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori [REDACTED] [REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2 e per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente l'immobile descritto nell'unità negoziale 3, [REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1, [REDACTED], [REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2, [REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] [REDACTED], relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1, con atto di compravendita rogato dal Notaio Sylos Calò Giuseppe il 29 giugno 1989, Repertorio 23528/4520, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 1989 ai NN.30682/25031 di formalità;

- Quanto i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] [REDACTED]



relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2, per successione devoluta per testamento in morte del signor

, presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 58 volume 1133, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36774/27773 di formalità, cui ha fatto seguito altra presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 85 volume 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36775/27774 di formalità;

- Quanto i diritti pari ad 1/1 di proprietà di pertinenza del signor , relativamente l'immobile descritto nell'unità negoziale 3, per successione devoluta per testamento in morte del signor

, presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 58 volume 1133, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36774/27773 di formalità, cui ha fatto seguito altra presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 85 volume 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36775/27774 di formalità.”

Con riferimento all'unità negoziale n°1 la continuità delle trascrizioni è garantita dalla presenza di:

- atto di compravendita rogato dal Notaio Sylos Calò Giuseppe il 29 giugno 1989, Repertorio 23528/4520, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 1989 ai NN.30682/25031 di formalità.

Con riferimento alle unità negoziali 2 e 3, come emerge dalla relazione notarile, gli immobili sono "pervenuti" alla parte esecutata per successione mortis causa con trascrizione della semplice denuncia di successione (che, com'è noto, ha solo valenza ai fini fiscali, non potendo quindi integrare un atto di accettazione tacita), senza che dai registri immobiliari consti l'avvenuta trascrizione di atto importante quale l'accettazione (espressa o tacita) dell'eredità del defunto. **Si segnala tale circostanza al Delegato incaricato e al G.E.**

Inoltre il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e l'estratto di



matrimonio degli esecutati, pertanto lo scrivente ha provveduto a ritirarne copia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto (all. 9).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra [REDACTED] Cristina, emerge che con atto del 9 Luglio 1993 a rogito del Notaio Lauro Agostino del distretto di Trani gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI - ESATTA ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI: DESCRIZIONE SINTETICA, UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESATTA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Considerata la consistenza, la natura, l'ubicazione e le caratteristiche distributive degli immobili pignorati, al fine di garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, l'Esperto individua **N°3 LOTTI** di vendita.

LOTTO N°1: *Piena proprietà di fabbricato sito in Mariotto, frazione di Bitonto, composto da frantoio oleario e locali adibiti alla produzione di conserve alimentari a piano terra, da un interrato ad uso deposito e da un ufficio e un appartamento a piano primo, con circostante area pertinenziale scoperta di are 19,63, ivi compresa la superficie coperta; confinante con la strada provinciale Mariotto – “Delle Mattine” e con i terreni identificati al fg. 127 particelle 87,182 e 171;*

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al:

- foglio 127 particella 2 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano S1-T-1, categoria D/1, rendita Euro 4.252,50;
- foglio 127 particella 2 subalterno 2, Bene comune non censibile (vano scala);
- foglio 127 particella 2 subalterno 3 Via Delle Mattine, piano 1, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.94, totale escluse aree scoperte mq.94, rendita Euro 302,13;

e al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 2, Ente urbano, consistenza are 19 centiare 63.

LOTTO N°2: *Piena proprietà di:*

1. *Opificio, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 181 subalterno 1, Via Delle Mattine snc, piano T, categoria D/1, rendita Euro 2.216,40;*
2. *Terreno, consistenza are 68, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al*



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

foglio 127 particella 86, qualità SEMIN ARBOR, superficie are 68 centiare 00, reddito dominicale Euro 28,10, reddito agrario Euro 15,80;

3. Terreno, consistenza ettari 1 are 28, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 87, Porz. AA, qualità FRUTTETO, superficie are 11 centiare 47, reddito dominicale Euro 13,03, reddito agrario Euro 7,11; Porz. AB, qualità FRUTT IRRG, superficie ettari 1 are 16 centiare 53, reddito dominicale Euro 132,40, reddito agrario Euro 72,22;

4. Terreno, consistenza ettari 1 are 50 centiare 22, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 171, qualità MANDORLETO, superficie ettari 1 are 50 centiare 22, reddito dominicale Euro 31,03, reddito agrario Euro 19,40;

5. Terreno, consistenza ettari 3 are 75 centiare 98, Contrada Mariotto censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 182, qualità MANDORLETO, superficie ettari 3 are 75 centiare 98, reddito dominicale Euro 77,67, reddito agrario Euro 48,54.

LOTTO N°3: *Piena proprietà di Magazzino, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116 particella 640 subalterno 2, Via Francesco Bonasia snc, piano S1-T 1, categoria C/2, consistenza mq.102, superficie catastale totale mq.134, rendita Euro 152,77.*



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

4 – FASCICOLO LOTTO N°1

4.1. Formazione e descrizione sintetica del lotto n°1.

Il lotto di vendita risulta composto dai seguenti immobili:

- 1. Opificio censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano S1-T-1, categoria D/1, rendita Euro 4.252,50;*
- 2. Abitazione di tipo economico, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 3 Via Delle Mattine, piano 1°, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.94, totale escluse aree scoperte mq.94, rendita Euro 302,13;*
- 3. Bene comune non censibile (vano scala) di cui al foglio 127 particella 2 subalterno 2;*
- 4. Ente urbano, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 superficie are 19 centiare 63.*

4.2. Individuazione nel territorio comunale e confini

Il lotto oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Mariotto, frazione di Bitonto, sulla strada provinciale n. 89, detta “Le Mattine”, in zona tipizzata E1, verde agricolo, del vigente PRG.

Tali immobili individuano un fabbricato avente destinazione un opificio artigianale, adibito a frantoio composto da:

- piano interrato adibito a deposito, connotato dalla presenza di silos per lo stoccaggio dell’olio;
- piano terra adibito ad ingresso ed accoglienza clienti, area lavorazione, confezionamento e deposito prodotto finito;
- primo piano che presenta due immobili, uno di pertinenza del frantoio con destinazione ufficio e l’altro con destinazione abitazione di tipo economico, entrambi attualmente utilizzati come uffici.

I tre livelli del fabbricato sono collegati da un vano scala, bene comune non censibile in catasto al fg, 127, p.lla 2 sub.2. Infine, il fabbricato è dotato di un’area pertinenziale scoperta, funzionale allo stoccaggio e alla movimentazione della materia prima (olive) di estensione lorda pari a circa 1963mq, ovvero comprensiva della sagoma del fabbricato.

L’intero compendio immobiliare confina con la strada provinciale n.86, Mariotto – “Le Mattine” e con i terreni identificati dalle particelle 87, 182 e 171.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

4.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 31/10/2024 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, le planimetrie catastali (all. nn. 3a e 3b) e le visure catastali storiche (all. nn. 4a, 4b, 4c, 4d) delle unità immobiliari pignorate, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 127, p.lla 2 sub. 1,2,3 e al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al Fg.127 p.lla 2.

Segue dettaglio della visura catastale con riferimento agli immobili censiti al NCEU.

Unità immobiliare					Comune di Bitonto (Codice A893)						
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		127	2	1			D1				Euro 4.252,50
2		127	2	2			BCNC				
3		127	2	3			A3	4	4,5vani	94m²	Euro 302,13
Indirizzo					Viale Delle Mattine SNC S1 – T – 1						
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1									Diritto di Proprietà 1/4		
2									Diritto di Proprietà 1/4		
3									Diritto di Proprietà 1/4		
4									Diritto di Proprietà 1/4		

Segue dettaglio della visura catastale con riferimento agli immobili censiti al Catasto Terreni

Unità immobiliare					Comune di Bitonto (Codice A893)						
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	P.lla	Partita	qualità	classe	Superficie			Rendita domenicale	Rendita agraria
4		127	2		ENTE URBANO		ha	are	ca		
								19	63		
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1								Diritto di Proprietà 1/4			
2								Diritto di Proprietà 1/4			
3								Diritto di Proprietà 1/4			
4								Diritto di Proprietà 1/4			



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Si precisa che il sottoscritto ha verificato l'esatta corrispondenza tra i dati catastali delle suddette unità immobiliari e quelle specificate nell'atto di pignoramento immobiliare e nella certificazione notarile. Come si preciserà più avanti, le unità immobiliari ubicate a piano primo presentano alcune difformità edilizie, pertanto i dati di classamento (consistenza, superficie catastale, rendita) riportati in visura non sono corretti.

4.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che gli immobili pignorati formanti il lotto n°1 sono di titolarità dei signori [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù di:

atto di compravendita rogato dal Notaio Sylos Calò Giuseppe il 29 giugno 1989, Repertorio 23528/4520, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 1989 ai NN.30682/25031 di formalità (all. n.7°).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati, pertanto lo scrivente ha provveduto a estrarne copia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto (all. 9).

4.5 DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FORMANTI IL LOTTO N°1

Il **LOTTO N°1** è costituito dalla piena proprietà di:

- 1. Opificio censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano S1-T-1, categoria D/1, rendita Euro 4.252,50;*
- 2. Abitazione di tipo economico, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 3 Via Delle Mattine, piano 1, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.94, totale escluse aree scoperte mq.94, rendita Euro 302,13;*
- 3. Bene comune non censibile (vano scala) di cui al foglio 127 particella 2 subalterno 2;*



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

4. Ente urbano, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 superficie are 19 centiare 63.

4.5.1. Ubicazione e accessi e confini

Il lotto oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Mariotto, frazione di Bitonto, sulla strada provinciale 89, detta "Delle Mattine", in zona tipizzata E1, verde agricolo, del vigente PRG.

L'immobile è organizzato su tre livelli interrato, terra e primo.

L'accesso all'opificio di cui al sub 1 avviene da portone vetrato prospiciente la strada provinciale n.86 "delle Mattine" e mediante la scala interna di cui al sub.2 si accede al deposito a piano interrato o alle due uu.ii a piano primo.

Si precisa sin d'ora che i confini e la consistenza delle due u.i al primo piano non è conforme ai titoli abilitati depositati all'Ufficio Territorio del Comune di Bitonto e alla planimetria catastale depositata.

4.5.2. Tipologia e descrizione del fabbricato

Il fabbricato in esame è composto di due corpi di fabbrica. Quello antistante, prospiciente la strada provinciale di pregio storico-architettonico è organizzato su unico livello a piano terra con muratura portante in pietra e tufo e volte a vela. Quello retrostante, successivo ampliamento, è stato realizzato con struttura a scheletro indipendente in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. Questa seconda porzione del fabbricato è organizzata su tre livelli: piano interrato (deposito), piano terra (zona lavorazione, confezionamento e stoccaggio materiale finito) piano primo (un ufficio e una abitazione).

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza semplice ed evidenzia le due diverse fasi di costruzioni. Le facciate del corpo di fabbrica antistante sono in pietra faccia a vista con una porzione intonacata relativa al muretto d'attico. Le facciate del corpo di fabbrica retrostante si presentano intonacate e tinteggiate di color gialle e sono connotate da un tetto a falde con tegole in argilla.

4.5.3. Parti comuni

Come già anticipato nei precedenti paragrafi i cespiti costituenti il fabbricato presentano un bene comune non censibile di cui al sub 2, ovvero il vano scala comune che serve i diversi livelli



del fabbricato.

4.5.4. Descrizione analitica del lotto di vendita

Il lotto n°1 è composto di:

- 1. Opificio, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano S1-T-1, categoria D/1, rendita Euro 4.252,50;*
- 2. Abitazione di tipo economico, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 3 Via Delle Mattine, piano 1, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.94, totale escluse aree scoperte mq.94, rendita Euro 302,13;*
- 3. Bene comune non censibile (vano scala) di cui al foglio 127 particella 2 subalterno 2;*
- 4. Ente urbano, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 superficie are 19 centiare 63.*

Il frantoio oleario di cui al sub 1 presenta una superficie utile interna di circa 680 m² una superficie lorda interna di circa 795 m² e un'area pertinenziale scoperta di 1.963m².

L'abitazione di cui al sub 3 ha una superficie utile interna di circa 87,35m² e una superficie lorda interna di circa 105m². Tale immobile con destinazione abitazione è attualmente utilizzato come ufficio.

Si precisa che tali misurazioni si riferiscono allo stato attuale rilevato e non quello a autorizzato in quanto i cespiti a primo piano presentano delle difformità di confini, consistenza e di distribuzione interna che ne impediscono una univoca identificazione.

L'opificio artigianale, ovvero il frantoio oleario è composto dai seguenti vani o unità immobiliari:

- a piano interrato: un vano deposito suddiviso in due ambienti, un ripostiglio e un vano tecnico (quadro elettrico);
- a piano terra: un vano d'ingresso adibito ad ingresso clienti e spaccio aziendale, un vano per la lavorazione del prodotto, un vano per il confezionamento del prodotto finito, un vano per il deposito del prodotto confezionato, un servizio igienico con antibagno e spogliatoio e un disimpegno;
- a piano primo due immobili uno catastalmente destinato ad ufficio e uno ad abitazione, ma entrambi utilizzati come ufficio.



Tutti i vani abitabili sono illuminati ed areati naturalmente compresi i servizi igienici. I vani interni presentano altezze variabili tra la parte storica è quella di successiva edificazione.

Per maggiore dettaglio si rimanda alla planimetria di rilievo (allegato n.10°).

In merito alle caratteristiche costruttive dell'appartamento esaminato risulta quanto segue:

- Pavimentazione e rivestimenti vari

Il frantoio presenta un pavimento in gres, in parte con effetto chianca posato ad opus incertum e in parte con effetto cotto nella restante porzione della zona produttiva a piano terra. Al primo piano l'ufficio con accesso frontale salendo le scale presenta un pavimento in ceramica effetto cotto posato a 45°, l'altro ufficio un pavimento in laminato effetto legno. A piano interrato invece è presente una pavimentazione con finitura in resina rossa. Il servizio igienico della zona produzione è realizzato con pavimento in gres effetto cotto e rivestimento con piastrelle quadrate di color beige.

I servizi igienici dei due uffici sono realizzati con piastrelle quadrate in ceramica di color verde chiaro e arancio chiaro.

- Infissi interni ed esterni

A piano terra gli infissi e le protezioni esterne sono in ferro color testa di moro; anche gli infissi interni sono in ferro di color marrone. A piano primo gli infissi sono in legno scuro a taglio termico.

Le porte interne degli uffici a piano primo sono di legno massello scuro.

- Pareti e soffitti.

Le pareti del frantoio nella parte storica sono in pietra e tufo a faccia a vista le volte a vela sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le pareti della zona produttiva retrostante sono invece piastrellate; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di color bianco.

Pareti e soffitti degli uffici e del vano scala sono intonacati di color bianco ad eccezione di qualche parete in tinta.

- Servizi igienici

L'immobile è dotato di diversi servizi igienici: uno a piano interrato adibito a ripostiglio, uno a piano terra con antibagno e spogliatoio, e due bagni completi di doccia o vasca per entrambi gli uffici a primo piano.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

- Impianto idrico - fognante:

Lo stabile è dotato di impianto idrico fognante al servizio dei servizi igienici ivi presenti.

- Impianto elettrico, citofonico

Segue descrizione: impianto di illuminazione sottotraccia a parete o a soffitto e di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in materiale plastico, con quadro generale in materiale plastico con un magnetotermico differenziale e interruttori magnetotermici, ubicato in vano tecnico apposito, completo di interruttori, prese, frutti, placche; impianto telefonico, e citofonico.

- Impianto termico

Il frantoio non è dotato di impianto di riscaldamento. Una caldaia a pellet produce l'acqua calda sanitaria dei servizi igienici dello stabile. In alcuni uffici sono dotati di split per il riscaldamento e il raffrescamento estivo.

Con riferimento all'immobile, lo scrivente non ha potuto redigere l'ape a causa della difformità di consistenza presenti al primo piano.

- Stato di manutenzione e conservazione

Da un esame visivo emerge che lo stato di conservazione e manutenzione complessivo degli immobili del lotto è buono. Al momento del sopralluogo non si ravvisano segni particolari di degrado.

4.5.5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dall'esame della certificazione notarile risulta che gli immobili pignorati formanti il lotto n°1 sono di titolarità dei signori

■■■■■, per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, ■■■■■

■■■■■, per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, ■■■■■

■■■■■, per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, ■■■■■

■■■■■, per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, ■■■■■, per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù di:

atto di compravendita rogato dal Notaio Sylos Calò Giuseppe del 29 giugno 1989, Repertorio 23528/4520, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 1989 ai NN.30682/25031 di formalità (all. 7.a).



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Al momento del sopralluogo gli esecutati hanno esibito due contratti di locazione gravanti sugli immobili del Lotto n°1 di cui lo scrivente ha estratto copia conforme dall'Agenzia delle Entrate di Bari (all. n.8°):

- Contratto di locazione stipulato in data 07/10/2021 e registrato in data 11/10/2021 con scadenza al 6/10/2023, tra [REDACTED]

[REDACTED], titolari complessivamente del 50% del diritto di piena proprietà degli immobili locati e [REDACTED]

[REDACTED] al canone annuo di €2.400,00, afferente gli immobili identificati al:

-fg.127 p.lla 2 sub.3 categoria A3, rendita catastale 302,13 situato al piano primo/sottotetto porta a sinistra salendo le scale e relative aree pertinenziali e di accesso;

-fg. 127 p.lla 2 sub.2, vano scale, situato ai piani interrato, terra e primo ivi incluse le relative aree pertinenziali e di accesso.

- Contratto di locazione stipulato in data 16/08/2024 e registrato in data 22/08/2024 con scadenza il 15/08/2032 tra [REDACTED]

[REDACTED], al canone di locazione annuo di 18.000,00€ relativo all'intero fabbricato del frantoio con relative aree pertinenziali, ovvero fg.127 p.lla 2 sub 1,2,3 e alle particelle 171 e 182.

Dall'esame dei due contratti emerge che:

- entrambi sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (29/09/2024);
- il canone di locazione del frantoio può considerarsi congruo e in linea con i più probabili valori di mercato della zona;
- il canone di locazione dell'ufficio locato a [REDACTED] non è congruo; l'Esperto



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

ritiene congruo ed equo fissare il suddetto canone di locazione annuo pari a €4.200,00.

Il sottoscritto segnala al G.E. che per effetto della difformità edilizia rilevata durante l'ispezione peritale, non esiste esatta corrispondenza tra la consistenza attuale dell'immobile locato e quella autorizzata al catasto e all'Ufficio Territorio.

Si fa inoltre rilevare che il cespite di cui al sub 3 è oggetto di entrambi i contratti di locazione

Il sottoscritto ha inoltre estratto il certificato di residenza dei debitori.

4.5.6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi (allegato n.64°):

- pratica edilizia n.20/1992, concessione edilizia n°522 del 19.10.1992, concessione in variante n°227 del 17/12/02 e concessione in variante e sanatoria n°17 del 30/01/2006;
- certificato di agibilità del 24 gennaio 2006;
- Dia 220 del 14/06/2006 relativa a lavori interni di ammodernamento del frantoio oleario;
- Cila n.434 archiviata presso Comune di Bitonto al prot. N°37029 del 12/10/2015 relativa alla realizzazione di divisori interni con pannelli metallici coibentati.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto ed esaminate le planimetrie allegate ai suddetti titoli abilitativi si rilevano difformità edilizie e catastali tra lo stato assentito dalle suddette pratiche edilizie e l'attuale stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi peritali di cui all'allegato 10a.

Tra le difformità edilizie si rilevano:

- tramezzature in alluminio coibentato a piano interrato non autorizzate;
- diversa distribuzione e consistenza delle unità immobiliari ubicate a piano primo.

Tra le difformità della planimetria catastale si rilevano:

- tramezzature a piano terra e interrato in alluminio coibentato non riportate;
- diversa distribuzione e consistenza delle unità immobiliari ubicate a piano primo.

Tale situazione può essere regolarizzata o ripristinando lo stato dei luoghi con costi considerevoli oppure mediante una pratica di regolarizzazione (sanatoria). I costi di regolarizzazione sono stimati pari a €15.000,00.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

4.5.7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario gravano gli oneri di regolarizzazione delle difformità edilizio-catastale stimati pari a €15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00).

- Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.

Come risulta dalla certificazione notarile, gravano sulle unità immobiliari del lotto n°1 le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Mazza Francesco il 23 ottobre 2008, Repertorio 36143/17036, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 ottobre 2008 ai NN.51305/9164 di formalità in favore di **SEDICIBANCA SPA** con sede in Roma (RM) – C.F.00399700582 (domicilio ipotecario eletto ROMA VIA ZUCHELLI 16) e contro

[REDACTED], per i diritti

pari ad 1/4 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di

proprietà, per la complessiva somma di Euro 1.240.000,00 (capitale di Euro 620.000,00).

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

- **Domanda giudiziale** derivante da divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 03 aprile 2014, Repertorio 26/14, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 settembre 2015 ai NN.34034/25640 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

[REDACTED] (per il diritto di proprietà) e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED], B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (tutti per il diritto di proprietà);

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Corte Di Appello di Bari il 06 settembre 2024, Repertorio 8916, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 settembre 2024 ai NN.45602/34867 di formalità in favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) – C.F.00799960158 e contro i [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/4 di proprietà,

[REDACTED], per i

diritti pari ad 1/4 di proprietà.

4.5.8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO n°1

Criteri di stima utilizzati

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bitonto, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.



Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 (allegato C) e infine dalla norma tecnica di riferimento la *UNI EN 15733/2011*. Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

a) **Superficie utile lorda vani principali e vani accessori a servizio** (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi)

- 1,00 per le diverse u.i.;

b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell' unità immobiliare**

- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 0,1 fino alla superficie dell'UI poi 0,02 per area scoperta;

c) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto dell' unità immobiliare**

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte, verande)

- 0,50 se comunicanti con i vani principali;
- 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie commerciale valutata con i suddetti criteri.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Opificio di cui al sub. nn. 1 e 3	Deposito piano interrato	227,00 m ²	254 m ²
	Attesa clienti	57,43 m ²	
	Lavorazione prodotto	141,77 m ²	
	Confezionamento prodotto	50,50 m ²	
	Filtro	18,60 m ²	
	Deposito	91,50 m ²	
	W.C.	2,85 m ²	
	Spogliatoio	2,85 m ²	
	Antibagno	3,39 m ²	437,00m ²
	Ufficio A	84,20 m ²	104,00 m ²
	Ufficio B	87,35 m ²	105,00 m ²
NTC fg.127 p.lla 2	Piazzale	circa 1400m ²	100,00m ²
	SUPERFICIE TOTALE Lotto 1	2167,44 m² compreso piazzale esterno	1.000,00 m²

Determinazione del più probabile valore della proprietà superficiaria del lotto n°1

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti disponibili, si ritiene congruo ed equo fissare:

- il valore di mercato al metro quadrato V_u di un immobile agibile con destinazione opificio D1 ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **500,00 €/m²** (diconsi cinquecento/00 euro al metro quadrato);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento occorre correggere il valore V_u , in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **stato di manutenzione e conservazione interne:** $I_1 = 1$; tiene conto della circostanza che l'immobile esaminato, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e dotato di finiture di discreto pregio;
- **caratteristiche distributive:** $I_2 = 1$; in considerazione della circostanza che il lay-out distributivo consente una separazione tra zona giorno e zona notte;
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali:** $E_1 = 1$; l'immobile è ubicato in zona agricola in zona baricentrica rispetto ai potenziali fornitori del frantoio;
- **presenza di piazzale per la movimentazione e stoccaggio della materia prima:** $E_2 = 0,97$, Il frantoio dispone di un suo piazzale di cui al sub 2, ma attualmente sfrutta il piazzale relativa alla particella 171 che non fanno parte del presente lotto.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore V_{uc} :

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times E_1 \times E_2 = 485,00\text{€}/\text{m}^2$$

Tutto ciò premesso, detti S la superficie commerciale vendibile del Lotto n°1, C_R gli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, il più probabile valore di mercato V_B del Lotto n°1, risulta essere pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R = (485,00 \times 1.000,00)\text{€} - 15.000,00 = 470.000,00.$$

4.5.9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N.1 AI FINI DELLA VENDITA

Il valore del lotto di vendita V_L si ottiene applicando al suddetto valore V_B il **coefficiente C_F di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85** per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto V_L , ammonta a:

$$V_L = V_B \times C_F = 399.500,00.$$

Si arrotonda il suddetto valore a €400.000,00

In conclusione, il **valore di mercato del lotto n.1 è pari a €400.000,00 (diconsi euro quattrocentomila/00).**



5- FASCICOLO LOTTO N°2

5.1. Formazione e descrizione sintetica del lotto n°2.

Il lotto di vendita risulta composto dalla piena proprietà dai seguenti immobili:

- 1. Opificio, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 181 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano T, categoria D/1, rendita Euro 2.216,40;*
- 2. Terreno, consistenza are 68, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 86, qualità SEMIN ARBOR, superficie are 68 centiare 00, reddito dominicale Euro 28,10, reddito agrario Euro 15,80;*
- 3. Terreno, consistenza ettari 1 are 28, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 87, Porz. AA, qualità FRUTTETO, superficie are 11 centiare 47, **reddito dominicale Euro 13,03, reddito agrario Euro 7,11;** Porz. AB, qualità FRUTT IRRG, superficie ettari 1 are 16 centiare 53, **reddito dominicale Euro 132,40, reddito agrario Euro 72,22;***
- 4. Terreno, consistenza ettari 1 are 50 centiare 22, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 171, qualità MANDORLETO, superficie ettari 1 are 50 centiare 22, **reddito dominicale Euro 31,03, reddito agrario Euro 19,40;***
- 5. Terreno, consistenza ettari 3 are 75 centiare 98, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 182, qualità MANDORLETO, superficie ettari 3 are 75 centiare 98, **reddito dominicale Euro 77,67, reddito agrario Euro 48,54.***

5.2. Individuazione nel territorio comunale e confini

Il compendio immobiliare del lotto n.2 è ubicato in Mariotto, frazione di Bitonto, sulla strada provinciale 89, detta "Delle Mattine", in zona tipizzata E1, verde agricolo, del vigente PRG.

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato con destinazione opificio artigianale e da quattro terreni.

L'opificio artigianale censito al NCEU al fg. 127 p.la 181 sub 1, è adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli ed è organizzato su un unico livello a piano terra ed è dotato di un porticato coperto antistante funzionale allo stoccaggio e alla movimentazione della materia prima e del prodotto finito



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

L'intero opificio è circondato sui quattro lati dalla particella 182.

I quattro terreni sono indentificati nel catasto terreni al fg. 127 p.lle 86, 87, 171, 182

Sia l'opificio che i terreni sono accessibili da strada interpoderale come si evince dallo stralcio catastale (allegato n.2b). Attualmente l'accesso all'opificio avviene sia dalla strada provinciale "Delle Mattine" attraversando le particelle 171 e 182, sia dalla strada interpoderale che fiancheggia la particella n.87.

5.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 31/10/2024 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, la planimetria catastale (all. n. 3c) e le visure catastali storiche (all. nn. 4e, 4f, 4g, 4h, 4i) delle unità immobiliari pignorate, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 127, p.la 171 sub. 1 e al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al Fg.127 p.lle 86, 87, 171, 182.

Segue dettaglio della visura catastale con riferimento all' immobile censito al NCEU.

Unità immobiliare					Comune di Bitonto (Codice A893)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		127	181	1			D1				Euro 2.216,40
Indirizzo					Viale Delle Mattine T						
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
3								Diritto di Proprietà 1/2			
4								Diritto di Proprietà 1/2			

Segue dettaglio della visura catastale con riferimento agli immobili censiti al Catasto Terreni

Unità immobiliare					Comune di Bitonto(Codice A893)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	P.la	Partita	qualità	classe	Superficie			Rendita domenicale	Rendita agraria
2		127	86		SEMIN ARBOR	3	ha	are	ca	28,10€	15,80€
							68		00		
3		127	87		AA FRUTTETO	U		11	47	13,30€	7,11€
					BB FRUTTETO IRRIGIO	U	1	16	53	132,40€	72,22€
4		127	171		MANDORLETO	4	1	50	22	31,03€	19,40€
		127	182		MANDORLETO	4	3	75	98	77,67€	48,54€
INTESTATO											

	STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166 C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723 ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189	N. 388/2024 R.G.E.
---	--	---------------------------

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di Proprietà 1/2
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di Proprietà 1/2

Si precisa che il sottoscritto ha verificato l'esatta corrispondenza tra i dati catastali della suddetta unità immobiliare e quelli specificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella certificazione notarile

5.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che gli immobili pignorati formanti il lotto n°2 sono di titolarità dei [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà e [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù di:

- *successione devoluta per testamento in morte del* [REDACTED]

[REDACTED], *presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari*

il 24 giugno 1994 al numero 58 volume 1133, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36774/27773 di formalità,

cui ha fatto seguito altra presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 85

volume 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI – Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36775/27774 di formalità.

Con riferimento alle unità immobiliari del lotto n°2, come emerge dalla relazione notarile, gli immobili sono "pervenuti" alla parte esecutata per successione mortis causa con trascrizione della semplice denuncia di successione che, com'è noto, ha solo valenza ai fini fiscali, non potendo quindi integrare un atto di accettazione tacita. Dai registri immobiliari non emerge l'avvenuta trascrizione di atto importante quale l'accettazione (espressa o tacita) dell'eredità del defunto.

Si segnala tale circostanza al Delegato incaricato e al G.E.

Il sottoscritto ha inoltre estratto il certificato di residenza dei debitori.



5.5 DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FORMANTI IL LOTTO N°2

Il **LOTTO N°1** è costituito dalla piena proprietà dei seguenti immobili:

- 1. Opificio, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 181 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano T, categoria D/1, rendita Euro 2.216,40;*
- 2. Terreno, consistenza are 68, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 86, qualità SEMIN ARBOR, superficie are 68 centiare 00, reddito dominicale Euro 28,10, reddito agrario Euro 15,80;*
- 3. Terreno, consistenza ettari 1 are 28, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 87, Porz. AA, qualità FRUTTETO, superficie are 11 centiare 47, **reddito dominicale Euro 13,03, reddito agrario Euro 7,11;** Porz. AB, qualità FRUTT IRRG, superficie ettari 1 are 16 centiare 53, **reddito dominicale Euro 132,40, reddito agrario Euro 72,22;***
- 4. Terreno, consistenza ettari 1 are 50 centiare 22, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 171, qualità MANDORLETO, superficie ettari 1 are 50 centiare 22, **reddito dominicale Euro 31,03, reddito agrario Euro 19,40;***
- 5. Terreno, consistenza ettari 3 are 75 centiare 98, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 182, qualità MANDORLETO, superficie ettari 3 are 75 centiare 98, **reddito dominicale Euro 77,67, reddito agrario Euro 48,54.***

5.5.1. Ubicazione e accessi e confini

Il compendio immobiliare del lotto n.2 è ubicato in Mariotto, frazione di Bitonto, sulla strada provinciale n. 89, detta "Delle Mattine", in zona tipizzata E1, verde agricolo, del vigente PRG.

L'intero opificio confina sui quattro lati col fondo rustico di cui al fg. 127 particella 182.

I quattro terreni sono indentificati nel catasto terreni al fg. 127 p.lle 86,87,171, 182

Sia l'opificio che i terreni sono accessibili da strada interpoderale come si evince dallo stralcio catastale (allegato 2b). Attualmente l'accesso principale avviene dalla strada provinciale "Le Mattine" attraversando le particelle 171 e 182.

5.5.2. Tipologia e descrizione dell'opificio

L'opificio è stato realizzato con struttura metallica su un unico livello a piano terra ed è coperto da due campate a doppia falda inclinata. La campata a sinistra del prospetto principale è parzialmente occupata dalla volumetria adibita alla lavorazione dei prodotti agricoli e dal vano tecnico, la seconda campata è invece libera e destinata alla stoccaggio della prodotto finiti, cassoni



e attrezzi agricoli.

La composizione architettonica dell'involucro edilizio è abbastanza semplice, composto da una struttura metallica zincata a scheletro indipendente e da tamponamenti esterni in alluminio coibentato.

5.5.3. Parti comuni

Il lotto condivide attualmente l'accesso dalla strada provinciale le Mattine con il frantoio oleario antistante di cui al fg.127 p.lla 2 sub. 1,2,3.

5.5.4. Descrizione analitica del lotto di vendita

Il cespite formante il lotto di vendita è costituito dalla piena proprietà dei seguenti cespiti:

- 1. Opificio, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 181 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano T, categoria D/1, rendita Euro 2.216,40;*
- 2. Terreno, consistenza are 68, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 86, qualità SEMIN ARBOR, superficie are 68 centiare 00, reddito dominicale Euro 28,10, reddito agrario Euro 15,80;*
- 3. Terreno, consistenza ettari 1 are 28, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 87, Porz. AA, qualità FRUTTETO, superficie are 11 centiare 47, **reddito dominicale Euro 13,03, reddito agrario Euro 7,11;** Porz. AB, qualità FRUTT IRRG, superficie ettari 1 are 16 centiare 53, reddito dominicale Euro 132,40, reddito agrario Euro 72,22;*
- 4. Terreno, consistenza ettari 1 are 50 centiare 22, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 171, qualità MANDORLETO, superficie ettari 1 are 50 centiare 22, reddito dominicale Euro 31,03, reddito agrario Euro 19,40;*
- 5. Terreno, consistenza ettari 3 are 75 centiare 98, Contrada Mariotto censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 182, qualità MANDORLETO, superficie ettari 3 are 75 centiare 98, reddito dominicale Euro 77,67, reddito agrario Euro 48,54.*

L'opificio presenta una superficie utile interna di circa 280 m² una superficie lorda interna di circa 290 m² e un porticato pertinenziale di 672m².

L'opificio artigianale è organizzato su un unico livello a piano terra ed è composto dai seguenti vani: un disimpegno, servizi igienici per uomini e donne, un vano lavorazione e preparazione un vano per il confezionamento e un vano per deposito del prodotto finito. Infine esternamente è ubicato un ampio porticato coperto di 672mq ove è ubicato un vano tecnico. In realtà il vano tecnico è stato autorizzato come semplice perimetrazione e non come volumetria (allegato n.6b).



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Tutti i vani abitabili sono illuminati ed areati naturalmente ad esclusione dei servizi igienici che sono dotati di areazione forzata. I vani interni presentano altezze variabili da 4,8m a 5,8m perché coperti da tetto a falda. Per maggiore dettaglio si rimanda alla planimetria di rilievo (allegato n.10b).

In merito alle caratteristiche costruttive dell'opificio esaminato risulta quanto segue.

- Pavimentazione e rivestimenti vari

L'opificio presenta un pavimento in piastrelle quadrate in gres di color beige posato a filo dritto in tutta la zona interna. Esternamente invece è collocato un pavimento industriale. Le pareti dell'opificio sono di tipo lavabile per ragioni igieniche e sono realizzate in pannelli in alluminio coibentato.

- Infissi interni ed esterni

Tutti gli infissi sono in profilo di alluminio anodizzato a taglio termico

Le porte interne sono in profilo di alluminio estruso anodizzato.

- Pareti e soffitti.

Le pareti e i soffitti dell'opificio sono realizzati in pannelli modulari prefabbricati in alluminio coibentato ed elettro-verniciato.

- Servizi igienici

L'immobile è dotato di due servizi igienici distinti per sesso dotati di antibagno, bagno e spogliatoio.

- Impianto idrico - fognante:

Lo stabile è dotato di impianto idrico fognante al servizio dei servizi igienici e per i vani preposti alla produzione.

- Impianto elettrico,

L'opificio è dotato di impianto elettrico industriale di illuminazione e forza motrice con canaline sovrapposte avvitate ai pannelli in alluminio con quadro elettrico, ditta Bticino nel vano tecnico esterno.

- Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile è stato completato nell'anno 2007 pertanto lo stato di manutenzione e conservazione è buono e non si ravvisano difetti o segni di degrado evidenti.



L'Esperto ha redatto l'Ape dell'opificio (all. n.13).

5.5.5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che gli immobili pignorati formanti il lotto n°2 sono di titolarità dei signori DELLORUSSO PAOLO nato a Bitonto (BA) il 03 settembre 1956, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà e DELLORUSSO GAETANO nato a Bitonto (BA) il 21 aprile 1964, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù di:

- *successione devoluta per testamento in morte* [REDACTED]

[REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 58 volume 1133, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36774/27773 di formalità, cui ha fatto seguito altra presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 85 volume 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36775/27774 di formalità;

Gli esecutati hanno esibito due contratti di locazione gravanti sugli immobili del Lotto n°2 di cui lo scrivente ha estratto copia conforme dall'Agenzia delle Entrate di Bari (all. n.8b).

Gli immobili del lotto n.2 sono gravati da:

1- Contratto di locazione stipulato in data 15/09/2011 e registrato in data 19/09/2011 con scadenza al 14/09/2026, [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] al canone annuo

di €1.000, afferente gli immobili:

1. *Opificio, Via Delle mattine snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 181 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano T, categoria D/1, rendita Euro 2.216,40;*

e i terreni ad esso asserviti

2. *Terreno, consistenza are 68, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 86, qualità SEMIN ARBOR, superficie are 68 centiare 00, reddito dominicale Euro 28,10, reddito agrario Euro 15,80;*

4. *Terreno, consistenza ettari 1 are 50 centiare 22, Contrada Mariotto, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 171, qualità MANDORLETO, superficie ettari 1 are 50 centiare 22, reddito dominicale Euro 31,03, reddito agrario Euro 19,40;*



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

5. Terreno, consistenza ettari 3 are 75 centiare 98, Contrada Mariotto censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 127 particella 182, qualità MANDORLETO, superficie ettari 3 are 75 centiare 98, reddito dominicale Euro 77,67, reddito agrario Euro 48,54.

2-.Contratto di locazione stipulato in data 02/09/2012 e registrato in data 22/01/2013 con scadenza 01.09.2027 tra [REDACTED]

[REDACTED] al canone annuo di €800, afferente ai terreni di cui al fg. 127 p.lla 86, 87, 171, 182 unitamente al terreno identificato dal fg. 127 p.lla 208 non oggetto della presente procedura esecutiva.

Dall'esame dei due contratti emerge che:

- entrambi i contratti di locazione sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (29/09/2024);
- che i canoni di locazioni non possono considerarsi congrui ed allineati con i più probabili valori di mercato della zona.

Si fa inoltre rilevare che i terreni di cui al fg. 127 p.lla 86, 87, 171, 182 sono gravati da entrambi i contratti di locazione.

Infine l'Esperto estimatore ritiene congruo ed equo fissare:

- il canone di locazione annuo dell'opificio di cui al foglio 127 particella 181 subalterno 1 pari a €10.800,00;
- il canone di locazione annuo dei terreni agricoli di cui al fg. 127 p.lla 86, 87, 171, 182 nelle condizioni attuali pari a €3.500,00.

5.5.6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

L'opificio di cui al foglio 127 particella 181 subalterno 1 è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- pratica edilizia n.158/05, pratica SPUN 34/05 – permesso a costruire n. 360 del 10/11/2006
- SCIA N.11/2014 archiviata presso Comune di Bitonto al prot. N°2322 del 20/01/2014 relativa alla realizzazione di divisori interni in pannelli metallici modulari coibentati.
- certificato di agibilità n. 60/07 del 12/10/2007



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale non si rilevano difformità edilizie se non quella afferente al vano tecnico che dovrebbe essere solo una semplice perimetrazione del vano e non costituire cubatura. Al fine della regolarità urbanistica andrebbe rimossi i pannelli del soffitto del vano tecnico come previsto nella SCIA n.11/2014.

5.5.7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario non gravano gli oneri della regolarizzazione edilizio-catastale.

- Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.*

Come risulta dalla certificazione notarile, gravano sulle unità immobiliari del lotto n°2 le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Mazza Francesco il 23 ottobre 2008, Repertorio 36143/17036, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 ottobre 2008 ai NN.51305/9164 di formalità in favore [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà, per la complessiva somma di Euro 1.240.000,00 (capitale di Euro 620.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata [REDACTED]

[REDACTED].

- **Domanda giudiziale** derivante da divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 03 aprile 2014, Repertorio 26/14, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 settembre 2015 ai NN.34034/25640 di formalità in favore [REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

[REDACTED] (per il diritto di proprietà) e contro [REDACTED]

[REDACTED], (tutti per il diritto di proprietà);

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Corte Di Appello di Bari il 06 settembre 2024, Repertorio 8916, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 settembre 2024 ai NN.45602/34867 di formalità in favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) – C.F.00799960158 e contro [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà.

5.5.8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO n°2

Il valore di mercato del lotto n°2 deriva dalla somma di due contributi: il valore di mercato dell'opificio e il valore di mercato dei terreni agricoli.

Criteri di stima utilizzati nella determinazione del valore di mercato dell'opificio

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bitonto, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 (allegato C) e infine dalla norma tecnica di riferimento la *UNI EN 15733/2011*.

Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

a) **Superficie utile lorda vani principali e vani accessori a servizio** (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)

- 1,00 per le diverse u.i.;

b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell' unità immobiliare**

- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 0,1 fino alla superficie dell'UI;

c) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto dell'unità immobiliare** (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte, verande)

- 0,50 se comunicanti con i vani principali;
- 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie

commerciale valutata con i suddetti criteri.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Opificio di cui al fg. 127 p.lla 181 sub1	Disimpegno	16,40 m ²	290 m ²
	Servizi igienici uomo	9,30 m ²	
	Servizi igienici uomo	9,30 m ²	
	Vano lavorazione e preparazione	94,00 m ²	
	Vano confezionamento	91,00 m ²	
	Vano depositi/stoccaggio prodotto finito	60,00 m ²	
	Porticato coperto compreso vano tecnico	672 m ²	67 m ²
	SUPERFICIE TOTALE Lotto 1	952 m² compreso piazzale esterno	357,00 m²



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Determinazione del più probabile valore della proprietà superficiaria del lotto n°2

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti disponibili, si ritiene congruo ed equo fissare:

- il valore di mercato al metro quadrato V_u di un immobile agibile con destinazione opificio D1 ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **600,00 €/m²** (diconsi seicento/00 euro al metro quadrato);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'opificio occorre correggere il valore V_u , in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **stato di manutenzione e conservazione interne:** $I_1 = 1$; tiene conto della circostanza che l'immobile esaminato, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e dotato di finiture di discreto pregio;
- **caratteristiche distributive:** $I_2 = 1$; in considerazione della circostanza che il lay-out distributivo consente una separazione tra zona giorno e zona notte;
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali:** $E_1 = 1$; l'immobile è ubicato in zona agricola in zona baricentrica rispetto ai potenziali fornitori del frantoio;
- **presenza di piazzale pertinenziale per la movimentazione e stoccaggio della materia prima:** $E_2 = 1,0$ Il frantoio dispone di un suo piazzale pertinenziale per la movimentazione di materia prima e prodotto finito.

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore V_{uc} :

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times E_1 \times E_2 = 600,00 \text{ €/m}^2$$

Tutto ciò premesso, detti S la superficie commerciale vendibile del Lotto n°2, C_R gli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, il più probabile valore di mercato V_B del Lotto n°2, risulta essere pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R = (600,00 \times 357,00) \text{ €} = \text{€}214.200,00.$$



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Criteri di stima utilizzati nella determinazione del valore di mercato del fondo rustico

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo rustico, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà del fondo rustico, della destinazione urbanistica, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bitonto, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, valori di aggiudicazione di aste giudiziarie, Commissione Provinciale Espropri di Bari, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

Pertanto, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del fondo rustico, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti in mio possesso, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, si ritiene equo e congruo fissare:

- il più probabile valore di mercato per ettaro V_{ut1} di un fondo rustico coltivato a mandorleto ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **10.000,00 €/Ha²** (diconsi diecimila/00 euro per ettaro).

- il più probabile valore di mercato per ettaro V_{ut} di un fondo rustico coltivato a ciliegeto ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **20.000,00 €/Ha²** (diconsi ventimila/00 euro per ettaro).

Detta S_1 l'estensione del mandorleto di cui al fg. 127 p.lle 171, 86, 182 pari a 59.420 mq ed applicando un coefficiente di differenziazione che tiene conto della vetustà dell'impianto di mandorleto:



1) Il più probabile valore di mercato V_t del fondo rustico coltivato a mandorleto risulta essere pari a:

$$V_{t1} = 0.9 \times (V_{ut} \times S_1) = \text{€}53.478,00.$$

Detta S_2 l'estensione del ciliegeto di cui al fg. 127 p.la 87 pari a 12880 mq e applicando un coefficiente correttivo pari a 0.33 a causa dello stato di conservazione del fondo che ha subito danni notevoli con la perdita di molti alberi

2) Il più probabile valore di mercato V_t del fondo rustico coltivato a mandorleto risulta essere pari a:

$$V_{t2} = 0.33(V_{ut} \times S_2) = \text{€}8.500,00.$$

Pertanto il più probabile valore di mercato V_B del compendio immobiliare del lotto n° 2 risulta essere la somma dei valori di mercato dell'opificio e dei terreni, ovvero pari a **€276.178,00**.

5.5.9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N.2 AI FINI DELLA VENDITA

Il valore del lotto di vendita V_L si ottiene applicando al suddetto valore V_B il **coefficiente C_F di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85** per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto V_L , ammonta a:

$$V_L = V_B \times C_F = \text{€}234.751,30; \text{ valore arrotondato a } \text{€}240.000,00$$

In conclusione, il valore di mercato del lotto n°2 è pari a **€235.000,00 (diconsi euro duecentotrentacinquemila/00)**.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

6 – FASCICOLO LOTTO N°3

6.1. Formazione e descrizione sintetica del lotto n°3.

Il lotto di vendita risulta composto dal seguente immobile:

Piena proprietà di magazzino, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116 particella 640 subalterno 2, Via Francesco Bonasia snc, piano S1-T-1, categoria C/2, consistenza mq.102, superficie catastale totale mq.134, rendita Euro 152,77.

6.2. Individuazione nel territorio comunale e confini

Il cespite oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Mariotto, frazione di Bitonto, e insiste su di un fabbricato posto ad angolo tra via Caprera e via Francesco Bonasia.

Si precisa che erroneamente la visura catastale riporta l'accesso da Via della Libertà.

Tale immobile avente accesso da via Francesco Bonasia snc è composto:

- da un piano interrato adibito a deposito,
- da un piano terra ove è ubicato il vano scala;
- da un primo piano anch'esso adibito a deposito.

6.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 31/10/2024 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, la planimetria catastale (all. n. 3d) e la visura catastale storica (all. n. 4l.) della unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 116, p.lla 640 sub.2.

Segue dettaglio della visura catastale con riferimento agli immobili censiti al NCEU.

Unità immobiliare					Comune di Bitonto (Codice A893)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		116	640	2			C2	3	102m²	134m²	Euro 152,77
Indirizzo					Via della Libertà SNC S1 – T – 1						
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
4									Diritto di Proprietà 1/1		

Si precisa che il sottoscritto ha verificato l'esatta corrispondenza tra i dati catastali della suddetta unità immobiliare e quelli specificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella certificazione notarile. Si precisa che la visura catastale riporta erroneamente l'ubicazione dell'immobile in via



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Libertà invece che in via Francesco Bonasia.

6.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che l'immobile pignorato formante il lotto n°3 è di titolarità dei signori DELLORUSSO PAOLO, nato a Bitonto (BA) il 03 settembre 1956, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto in virtù di:

- *successione devoluta per testamento in morte*

[redacted] presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 58 volume 1133, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36774/27773 di formalità, cui ha fatto seguito altra presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 85 volume 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36775/27774 di formalità;

Con riferimento all' unità immobiliare del lotto n°3, come emerge dalla relazione notarile, l'immobile è "pervenuto" alla parte esecutata per successione mortis causa con trascrizione della semplice denuncia di successione che, com'è noto, ha solo valenza ai fini fiscali, non potendo quindi integrare un atto di accettazione tacita. Dai registri immobiliari non emerge l'avvenuta trascrizione di atto importante quale l'accettazione (espressa o tacita) dell'eredità del defunto. **Si segnala tale circostanza al Delegato incaricato e al G.E.**

Il sottoscritto ha inoltre estratto il certificato di residenza dei debitori.

6.5 DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITA' IMMOBILIARE FORMANTE IL LOTTO N°3

Il LOTTO N°3 è costituito dalla piena proprietà dei seguenti immobili:

Magazzino, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116 particella 640 subalterno 2, Via Francesco Bonasia snc, piano S1-T-1, categoria C/2, consistenza mq.102, superficie catastale totale mq.134, rendita Euro 152,77.

6.5.1. Ubicazione e accessi e confini

Il cespite oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Mariotto, frazione di Bitonto, al



primo piano di un fabbricato posto ad angolo tra via Caprera e via Francesco Bonasia.

Si precisa che erroneamente la visura catastale riporta l'accesso da Via della Libertà.

Tale immobile avente accesso indipendente da via Francesco Bonasia snc è composto:

- da un piano interrato adibito a deposito,
- da un piano terra ove è ubicato il vano scala;
- da un primo piano anch'esso adibito a deposito.

6.5.2. Tipologia e descrizione dell'edificio

L'immobile con destinazione deposito ricade in un fabbricato composto da un piano interrato, terra e primo, con pertinenziale lastrico solare.

L'intero stabile è realizzato con struttura indipendente in cls armato, solaio latero cementizio e tamponamenti in laterizio.

A piano terra è ubicato un esercizio commerciale non oggetto di pignoramento che presenta un accesso indipendente.

6.5.3. Parti comuni

L'immobile oggetto della procedura fa parte di uno stabile non costituito in condominio, che presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

6.5.4. Descrizione analitica del lotto di vendita

Il lotto di vendita è costituito dalla piena proprietà di:

Magazzino, consistenza mq.102, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116 particella 640 subalterno 2, Via Francesco Bonasia snc, piano S1-T-1, categoria C/2, consistenza mq.102, superficie catastale totale mq.134, rendita Euro 152,77.

Il magazzino presenta una superficie utile interna autorizzata di circa 128 m² e una superficie lorda interna di circa 147 m² e superfici scoperte di 46,50m².

L'immobile è organizzato su tre livelli:

- piano terra da cui si accede al vano scala che conduce a piano interrato e primo;
- piano interrato allo stato rustico adibito a deposito con superficie calpestabile di circa 16m²;
- piano primo ove si trova un unico vano allo stato rustico adibito a deposito. Tale vano si presenta completamente murato sia verso il balcone esterno, sia verso l'atrio interno.

La volumetria dell'immobile non è conforme alla consistenza autorizzata, per maggiore



dettaglio si rimanda alla planimetria di rilievo (allegato n.10c).

L'altezza netta interna è di circa 2,40 a piano interrato e di circa 3m a piano primo.

In merito alle caratteristiche costruttive dell'opificio esaminato risulta quanto segue.

L'immobile si presenta allo stato rustico quindi non è dotato di pavimenti, rivestimenti ed intonaci ad eccezione di una porzione pavimentata ubicata a sinistra entrando nel deposito a primo piano e della parete intonacata del vano scala.

L'immobile non è dotato di impianti ad eccezione dell'impianto elettrico di illuminazione a canaline sovrapposte.

Con riferimento allo stato di manutenzione possiamo asserire che è scadente in quanto oltre a non essere ultimato presenta fenomeni infiltrativi all'intradosso dei balcone del sovrastante lastrico solare.

Essendo l'immobile allo stato rustico non è possibile redigere l'APE.

6.5.5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che l'immobile pignorato formante il lotto n°3 è di titolarità del signor DELLORUSSO PAOLO nato a Bitonto (BA) il 03 settembre 1956, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà cui è pervenuto in virtù di:

- *successione devoluta per testamento in morte di* [REDACTED]

[REDACTED], *presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 58 volume 1133, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36774/27773 di formalità, cui ha fatto seguito altra presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 24 giugno 1994 al numero 85 volume 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 1994 ai NN.36775/27774 di formalità.*

Il sottoscritto ha verificato mediante accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate che l'immobile pignorato non è gravato da contratto di locazione.



6.5.6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

L'unità pignorata insiste su un fabbricato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi relativi alla pratica edilizia n°92/1970 (riportati nell'allegato n.6c unitamente ai relativi elaborati progettuali significativi):

- Concessione Edilizia pratica n. 92/1970 rilasciata dal Comune di Bitonto in data 24/11/1970
- Concessione Edilizia pratica n. 92/1970 in variante, del 3/4/1978 (sopraelevazione 1° piano);
- Concessione Edilizia n. 67/1985, (variante e cambio di destinazione da deposito e parcheggio ad uso commerciale del fabbricato a piano terra);
- Concessione Edilizia n. 81/1987, pratica n. 92/1970 (variante per ampliamento piano terra);
- Concessione Edilizia n. 754 del 02/12/1988, pratica n. Varia/85 e n. 92/1970 (variante e cambio di destinazione d'uso).

L'immobile si presenta allo stato rustico e comunque non risulta essere depositata la fine lavori allo stato rustico quindi risulta incompleto rispetto alla consistenza autorizzata. Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale si rilevano difformità edilizie. L'immobile è stato autorizzato con destinazione abitazione, ma è stato accatastato in categoria C2 (magazzino e locale deposito). Inoltre al momento del sopralluogo la sagoma dell'immobile è difforme rispetto alla consistenza autorizzata come meglio evidenziato nella planimetria di rilievo allegato n°10c.

Infine l'immobile pur presentandosi allo stato rustico risulta accatastato come deposito ovvero C2, in realtà la destinazione corretta è F3.

Ovviamente l'immobile andrebbe regolarizzato demolendo le murature irregolari e procedendo a depositare presso l'Ufficio Territorio del Comune di Bitonto la fine lavori allo stato rustico.

Si ritiene congruo fissare in €5.000,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale.



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

6.5.7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario gravano gli oneri della regolarizzazione edilizio-catastale stimati pari a €5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

- Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.

Come risulta dalla certificazione notarile, gravano sull'unità immobiliare del lotto n°3 le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Mazza Francesco il 23 ottobre 2008, Repertorio 36143/17036, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 ottobre 2008 ai NN.51305/9164 di formalità in favore di [REDACTED] e contro il [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di Euro 1.240.000,00 (capitale di Euro 620.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata [REDACTED].

- **Domanda giudiziale** derivante da divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 03 aprile 2014, Repertorio 26/14, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 settembre 2015 ai NN.34034/25640 di formalità in favore [REDACTED] (per il diritto di proprietà) e contro il [REDACTED], per il diritto di proprietà pari all'intero.

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Corte Di Appello di Bari il 06 settembre 2024, Repertorio 8916, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

P. IVA 05772920723

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 settembre 2024 ai NN.45602/34867 di formalità in favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) – C.F.00799960158 e contro [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

6.5.8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO n°3

Criteri di stima utilizzati nella determinazione del valore di mercato

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bitonto, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 (allegato C) e infine dalla norma tecnica di riferimento la *UNI EN 15733/2011*.



Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

a) **Superficie utile lorda vani principali e vani accessori a servizio** (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)

- 1,00 per le diverse u.i.;

b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell' unità immobiliare**

- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 0,1 fino alla superficie dell'UI poi 0,02 per area scoperta;

c) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto dell'unità immobiliare**

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte, verande)

- 0,50 se comunicanti con i vani principali;
- 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie

commerciale valutata con i suddetti criteri.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
magazzino di cui al fg. 126 p.lla 640 sub2	magazzino	128 m ²	147 m ²
	balconi	46,5 m ²	15,5m ²
	SUPERFICIE TOTALE Lotto 3	174,50m²	162,50 m²

Si arrotonda il valore della superficie commerciale a 162,00 m².

Determinazione del più probabile valore della proprietà superficiaria del lotto n°3

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, le condizioni di regolarità urbanistica, esaminati gli atti e i documenti disponibili, facendo riferimento ad abitazioni di tipo economico (categoria prevalente nella zona) si ritiene congruo ed equo fissare:



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 388/2024 R.G.E.

- il valore di mercato al metro quadrato V_u di un immobile agibile con destinazione abitazione ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **800,00 €/m²** (diconsi ottocento/00 euro al metro quadrato);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento occorre correggere il valore V_u , in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **stato di manutenzione e conservazione interne: $I_1 = 0.4$** ; tiene conto della circostanza che si presenta incompleto e allo stato rustico;

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore V_{uc} :

$$V_{uc} = V_u \times I_1 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

Tutto ciò premesso, detti S la superficie commerciale vendibile del Lotto n°3, C_R gli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, il più probabile valore di mercato V_B del Lotto n°3, risulta essere pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R = (320,00 \times 162,00) \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 46.840,00.$$

6.5.9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO N.3 AI FINI DELLA VENDITA

Il valore del lotto di vendita V_L si ottiene applicando al suddetto valore V_B il **coefficiente C_F di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85** per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto V_L , ammonta a:

$$V_L = V_B \times C_F = 39.814,00, \text{ valore arrotondato a } 40.000,00$$

In conclusione, **il valore di mercato del lotto n°3 è pari a €40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00).**

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.51 pagine dattiloscritte e di n°46 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. dott. Antonio Ruffino per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA