



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**- Ufficio Esecuzione Immobiliare -**

**RELAZIONE ESPERTO STIMATORE  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N° 425/2022 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa CUTOLO CHIARA**



*promosso da:*

**GUBER BANCA S.P.A.**

*in danno di:*

**XXXXXXXXXX**

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 1



## INDICE

PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	5
OGGETTO DELLA PERIZIA	6
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI	10
DESCRIZIONE ANALITICA-IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI- STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	12
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	42
TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI	43
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	47
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	55
ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	56
REGOLARITÀ EDILIZIA	60
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	64
RIEPILOGO E CONCLUSIONI	100





**Allegati:**

- All.n. 01 Provvedimento di nomina e atto di giuramento
- All.n. 02 Comunicazione inizio operazioni peritali
- All.n. 02A Verbale operazioni peritali
- All.n. 03 Rilievo fotografico
- All.n. 04 Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- All.n. 05 Copia Nota di Trascrizione pignoramento
- All.n. 06 Copia Atti di Provenienza (Atti di Compravendita)
- All.n. 07 Bilancio condominiale
- All.n. 07A Copia contratto di locazione
- All.n. 08 Copia del Certificato Notarile
- All.n. 09 Estratto dell'atto di matrimonio
- All.n. 10 Attestazione di prestazione energetica - APE
- All.n. 11 Trasmissione APE alla regione Puglia
- All.n. 12 Richiesta accesso agli atti
- All.n. 13 Documentazione urbanistico - edilizia
- All.n. 14 Atto di intervento Deutsche Bank s.p.a.
- All.n. 15 Fonti per la valutazione
- All.n. 16 Listino valori immobiliari terreni agricoli
- All.n. 17 Check list
- All.n. 18 Attestazione trasmissione perizia alle parti



## PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa CUTOLO CHIARA nominava il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI, (All.n.01) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, Esperto stimatore, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 425/2022, promosso da GUBER BANCA S.P.A. (per FUTURA 2019 s.r.l.) in danno di** [REDACTED]

[REDACTED], invitandoli a comparire all'udienza del 11/10/2023.

Lo scrivente ha depositato telematicamente in data 12/06/2023 istanza di proroga di giorni 90 per la trasmissione e il deposito della relazione di consulenza tecnica; tale istanza veniva autorizzata in data 26/06/2023 prorogando il termine per il deposito sino all'08/09/2023. Successivamente è stata chiesta un'ulteriore proroga di giorni 40 (quaranta), a far data dall' 08/09/2023 (termine di scadenza della prima proroga).

In data 08/09/2023 veniva rinviata l'udienza al 13/12/2023 e concessa quindi la proroga per il deposito della relazione di stima al 13/11/2023.

Le proroghe sono state richieste in ragione della complessità dell'incarico, delle lungaggini legate ai tempi di acquisizione ed estrazione della documentazione tecnica presso i pubblici uffici e alla necessità di effettuare ulteriori sopralluoghi presso gli immobili pignorati.

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

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 4



Si precisa che nella procedura in oggetto, dalla consultazione dello storico registri (*polisweb PCT*), **ha spiegato intervento (All.n.14):**

- In data 28/02/2023 la **Deutsche Bank s.p.a.** - c.f. 01340740156, creditrice nei confronti di [REDACTED] per un credito di € 103.278,80.

#### OPERAZIONI PERITALI

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

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno **23.02.2023 alle ore 15:30 sui luoghi oggetto di pignoramento, più precisamente in Acquaviva delle Fonti alla via Molise**. Le operazioni sono poi proseguite il giorno **06.03.2023** ad Acquaviva delle Fonti presso i restanti immobili e terreni.

Si sono resi necessari altri sopralluoghi nei mesi di giugno, agosto e settembre 2023 al fine di effettuare ulteriori verifiche su alcuni immobili.

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

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

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (**All.**



**n.04);**

- Ufficio tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti (**All. n. 12**);
- Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI (**All.**

**n.15);**

- Agenzie immobiliari nel Comune di Acquaviva delle Fonti (**All. n.15**);
- Listino valori immobiliari dei terreni agricoli (**All. n.16**).

#### OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Nota di Trascrizione del 25.10.2022 ai n.ri 54364/39960 (**All. n.05**),

**OGGETTO DI PIGNORAMENTO** sono:

- l'unità immobiliare (opificio) sita nel Comune di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 47 p.IIa 1588 sub. 2, categoria D/1, alla via Molise;
- l'unità immobiliare sita nel Comune di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 47 p.IIa 1588 sub. 3, categoria F/3, alla via Molise;  
si precisa che la categoria catastale F3 si riferisce a fabbricati in corso di costruzione e non ancora ultimati; l'immobile in oggetto risulta strutturalmente ultimato; fanno eccezione l'assenza di ascensore e alcune finiture della zona uffici e corpo principale (cfr. allegato n.03 rilievo fotografico);
- l'unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di

**Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 46 p.lla 5843 sub. 1, categoria A/2, consistenza 5,5 vani, alla via Mario Coccioli n.3, piano T;**

- **l'unità immobiliare sita nel Comune di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 46 p.lla 5843 sub. 13, categoria C/6, consistenza 33 m<sup>2</sup>, alla via Mario Coccioli n.1, piano S1;**

Si precisa che allo stato l'immobile si trova al civico numero 5 e pertanto la visura catastale andrebbe aggiornata;

- **l'unità immobiliare sita nel Comune di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 46 p.lla 5843 sub. 14, categoria C/6, consistenza 26 m<sup>2</sup>, alla via Mario Coccioli n.1, piano S1;**

Si precisa che allo stato l'immobile si trova al civico numero 5 e pertanto la visura catastale andrebbe aggiornata;

- **l'unità immobiliare sita nel Comune di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 46 p.lla 5843 sub. 23, categoria C/2, alla via Mario Coccioli n.1, piano S1;**

si precisa che allo stato l'immobile si trova al civico numero 5 e pertanto la visura catastale andrebbe aggiornata; inoltre si sottolinea che l'intestazione catastale del suddetto immobile è "[REDACTED]"

- **l'unità immobiliare sita nel Comune di Acquaviva delle Fonti,**





**catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 46 p.lla 5844 sub. 10, categoria C/6, alla via Mario Coccioli n.5, piano S1;**

**si precisa che allo stato l'immobile si trova al civico numero 1 e pertanto la visura catastale andrebbe aggiornata; inoltre il locale è stato oggetto di variazione di destinazione d'uso da locale garage a laboratorio artigianale;**

- **terreno sito nel territorio di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 47 p.lla 1588, categoria EU, consistenza are 36 ca 59, alla via Molise;**

**su tale terreno è stato edificato l'immobile identificato al fg.47 p.lla 1588 sub. 2 e 3**

- **l'unità immobiliare sita nel Comune di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 46 p.lla 914 sub. 2, categoria A/5, in piazza san Paolo n.5, piano 1;**

**si precisa che allo stato l'immobile si trova in via don Albertario e pertanto la visura catastale andrebbe aggiornata;**

- **terreno sito nel territorio di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 47 p.lla 1501, qualità uliveto, classe 4, superficie ca 10, reddito domenicale euro 0,03, reddito agrario 0,03;**
- **terreno sito nel territorio di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Acquaviva delle**



Fonti al fg. 47 p.IIa 189, qualità uliveto, classe 2, superficie are 13 ca 75, reddito domenicale euro 6,39, reddito agrario 4,62;

- terreno sito nel territorio di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 47 p.IIa 318, qualità uliveto, classe 3, superficie are 60 ca 98, reddito domenicale euro 22,05, reddito agrario 18,90;
- unità immobiliare sita nel territorio di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 46 p.IIa 1014, categoria C/1, in piazza dei Martiri del 1799 n.74, P.T.;
- terreno sito nel territorio di Acquaviva delle Fonti, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Acquaviva delle Fonti al fg. 28 p.IIa 92, qualità uliveto, classe 1, superficie are 32 ca 98, reddito domenicale euro 17,88, reddito agrario 13,63;

si evidenzia l'errata intestazione catastale del suddetto immobile: [REDACTED] anziché [REDACTED]; tale discrepanza è evidenziata anche nella relazione notarile catastale.

#### SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNO - Opificio e annessa palazzina uffici**, siti in via Molise ad Acquaviva delle Fonti, identificati catastalmente al fg.47-p.IIa 1588-sub.2 e 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO DUE - Appartamento** al piano rialzato di via Mario Coccioli n. 3 ad Acquaviva delle Fonti, identificato catastalmente al fg.46-p.IIa 5843-sub.1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO TRE - Rimessa** al piano seminterrato di via Mario Coccioli n.5 ad Acquaviva delle Fonti, identificato catastalmente al fg.46-p.IIa 5843-sub.13.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO QUATTRO - Rimessa** al piano seminterrato di via Mario Coccioli n.5 ad Acquaviva delle Fonti, identificato catastalmente al fg.46-p.IIa 5843-sub.14.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO CINQUE - Locale deposito** al piano seminterrato di via Mario Coccioli n.5 ad Acquaviva delle Fonti, identificato catastalmente al fg.46-p.IIa 5843-sub.23.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO SEI - Rimessa** al piano seminterrato di via Mario Coccioli n.1 ad Acquaviva delle Fonti, identificato catastalmente al fg.46-p.IIa 5844-sub.10.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**LOTTO SETTE - Abitazione** al piano primo di via don Albertario n. 5 ad Acquaviva delle Fonti, identificato catastalmente al fg.46-p.IIa 914-sub.2

**LOTTO OTTO - Terreni** in agro di Acquaviva delle Fonti identificati catastalmente al fg.47 p.IIe 1501-189 e 318

**LOTTO NOVE - Locale** al piano terra di piazza dei Martiri del 1799 n.74 ad Acquaviva delle Fonti identificato catastalmente al fg.46 p.IIa 1014-sub.18

**LOTTO DIECI - Terreno** in agro di Acquaviva delle Fonti alla contrada "Malano" - identificato catastalmente al fg.28 p.IIa 92

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



	Foglio	Parti- cella	Su b	Destinazione cata- stale		Via
LOTTO UNO	47	1588	2	D1	Opificio	Via Molise-Acquaviva delle Fonti
	47	1588	3			Via Molise-Acquaviva delle Fonti
LOTTO DUE	46	5843	1	A2	Appartamento	Via Mario Coccioli n. 3-Acquaviva delle Fonti
LOTTO TRE	46	5843	13	C6	Rimessa	Via Mario Coccioli n. 5-Acquaviva delle Fonti
LOTTO QUATTRO	46	5843	14	C6	Rimessa	Via Mario Coccioli n. 5-Acquaviva delle Fonti
LOTTO CINQUE	46	5843	23	C2	Locale deposito	Via Mario Coccioli n. 5-Acquaviva delle Fonti
LOTTO SEI	46	5844	10	C6	Rimessa	Via Mario Coccioli n. 1-Acquaviva delle Fonti
LOTTO SETTE	46	914	2	A5	Abitazione	Via don Albertario n.5- Acquaviva delle Fonti
LOTTO OTTO	47	1501	-		Terreno	Acquaviva delle Fonti
	47	189	-		Terreno	Acquaviva delle Fonti
	47	318	-		Terreno	Acquaviva delle Fonti
LOTTO NOVE	46	1014	18	C1	Locale	Acquaviva delle Fonti
LOTTO DIECI	28	92	-		Terreno	Acquaviva delle Fonti

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

**LOTTO UNO**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in via Molise ed è inserito nella zona industriale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In **Allegato n.03 - LOTTO 1** si riporta rilievo fotografico dell'immobile, a partire dai prospetti esterni.

Trattasi di un capannone artigianale realizzato per attività di installazione, costruzione e assemblaggio di tecnologie elettriche ed elettroniche con annessa palazzina uffici.

### Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

Gli immobili sono allibrati **nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti**:

- **al fg. 47 p.IIa 1588 sub. 2**, categoria D/1, rendita catastale € 8.217,33 via Molise SNC, piano T in ditta a [REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr. visura storica n. T318501 del 22/05/2023 - **All.n.04**);
- **al fg. 47 p.IIa 1588 sub. 3**, categoria F/3, (trattasi della palazzina uffici) via Molise SNC, piano T in ditta a [REDACTED], proprietà per 1/1.





palazzina uffici

Il fabbricato è composto nella parte anteriore da un grande capannone di forma rettangolare che si sviluppa solo su un livello, al piano terra, e consta di un unico grande ambiente di circa 1.200 m<sup>2</sup> (illuminato da alte finestre verticali in alluminio e grossi lucernari a soffitto). Il capannone presenta una struttura prefabbricata costituita da pilastri, travi e tegoloni di completamento a livello di copertura e fondazioni in c.a.; ci sono due grandi accessi su ogni prospetto (per un totale di sei); tali portoni sono motorizzati e ognuno è dotato di porta pedonale apribile solo verso l'esterno e le stesse sono provviste di oblò in policarbonato trasparente.

La pavimentazione è di tipo industriale, l'altezza utile interna è di 7.15 metri.

La recinzione perimetrale del lotto è realizzata con muretti in c.l.s. ed elementi metallici.

Adiacente il capannone, sul prospetto est con ingresso da via Molise, si trova la palazzina uffici, che si sviluppa su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato, adibito ad autorimessa, con centrale idrica e sistema di raccolta acque. La struttura è di tipo portante in c.a., fondazioni con plinti e travi di collegamento, pilastri e solai in latero-cemento. La distribuzione sui vari livelli avviene mediante una scala ad "U" con al



centro il vano ascensore (da completare). Tutti gli ambienti sono illuminati da grandi finestre con profilati in PVC a taglio termico e vetri-camera isolanti che presentano un sistema di apertura ad anta-ribalta e un sistema oscurante tra i vetri del tipo veneziana; sono presenti anche numerosi corpi illuminanti. I locali interni sono rifiniti con intonaco civile liscio e pavimenti con piastrelle di klinker e gres; i servizi igienici sono dotati di apparecchiature igienico-sanitarie e pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica. L'altezza utile interna è pari a 3.00 metri.

L'intera struttura (capannone e uffici) è dotata di un sofisticato impianto elettrico e di un impianto antintrusione; è stato realizzato anche un impianto antincendio.

Di seguito si riportano le **planimetrie dello stato di fatto dell'immobile** (analoghe a quelle catastali).

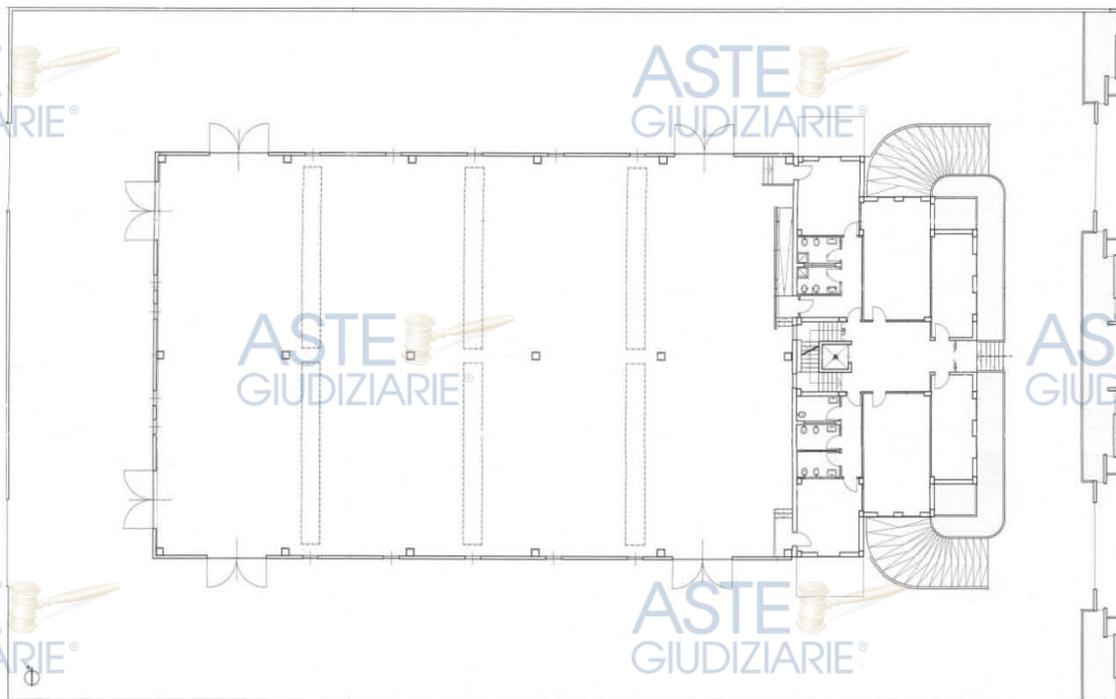


Fig.01 - Planimetria STATO DI FATTO  
piano rialzato

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 15



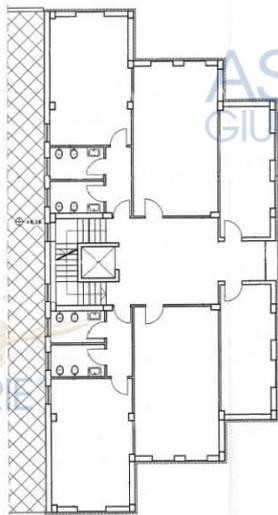


Fig.02 - Planimetria STATO DI FATTO piano tipo zona uffici



Fig.03 - Planimetria STATO DI FATTO piano torrino scale

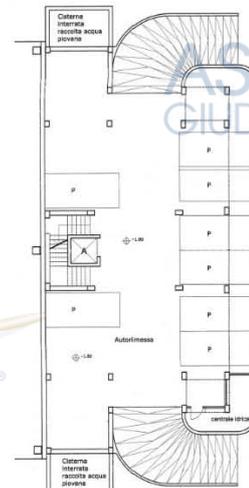


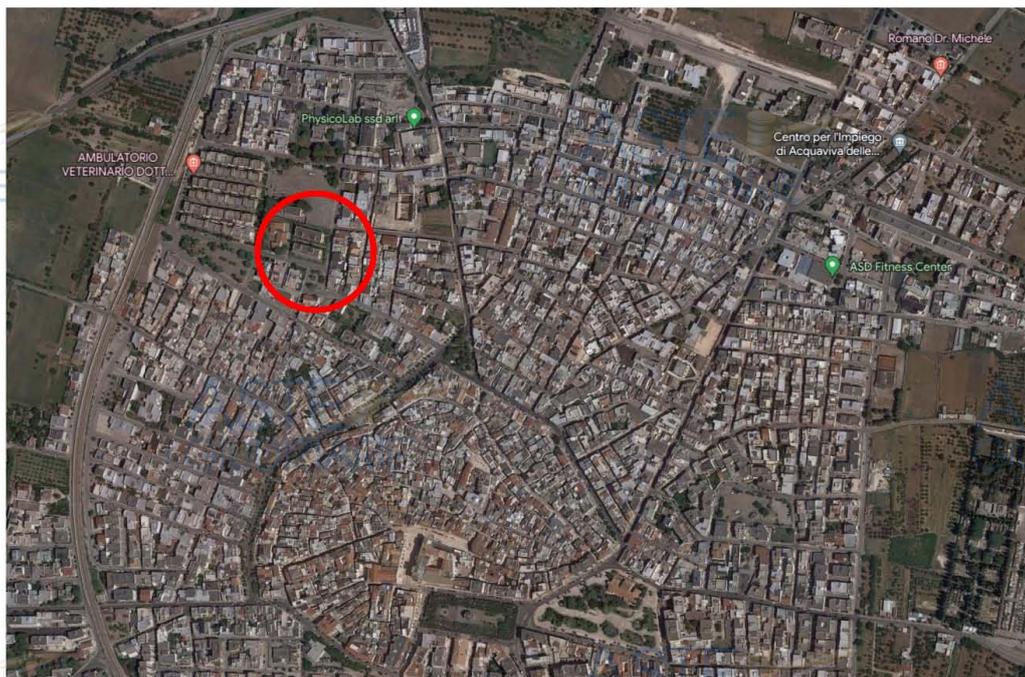
Fig.04 - Planimetria STATO DI FATTO piano seminterrato zona uffici

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il **23/02/2023**, si è rilevato il **discreto stato complessivo di conservazione e manutenzione**.

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

## LOTTO DUE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



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

L'appartamento si trova al piano rialzato di un palazzo, composto di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, facente parte di un complesso condominiale di edifici a schiera, realizzato alla fine degli anni settanta - inizio anni ottanta ad Acquaviva delle Fonti. La struttura portante, di tipo puntuale, è realizzata in cemento armato, i solai sono in latero cemento.

### Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle

#### Fonti:

- al fg. 46 p.IIa 5843 sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 624,91, via Mario Coccioli n.3, piano T, interno 1, scala A, in ditta a [REDACTED] proprietà per 1/1 (cfr. visura storica n.TI53537 del 17/05/2023 - All.n.04).

L'appartamento, con ingresso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, composto di cinque vani, confina con via Mario Coccioli, con cortile interno, con gabbia di scale ed altro appartamento.

Entrando nell'abitazione, sia a destra che a sinistra dell'ingresso si trovano due ampie stanze entrambe con affaccio esterno e dotate di balcone; la stanza sulla destra è collegata ad un piccolo cucinino (foto nn. da 04 a 12). Proseguendo lungo il corridoio centrale si trovano il bagno dotato di lavabo, sanitari e vasca (foto n. 13), due ampie camere, sempre con affaccio esterno e dotate di balcone, (foto nn. da 14 a 18) e poi un ripostiglio con lavatoio (foto n. 17).

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta continua con piastrelle in gres porcellanato; il bagno presenta pavimento e rivestimento sempre in gres porcellanato di colore chiaro; l'altezza utile interna è pari a 3,00 metri.

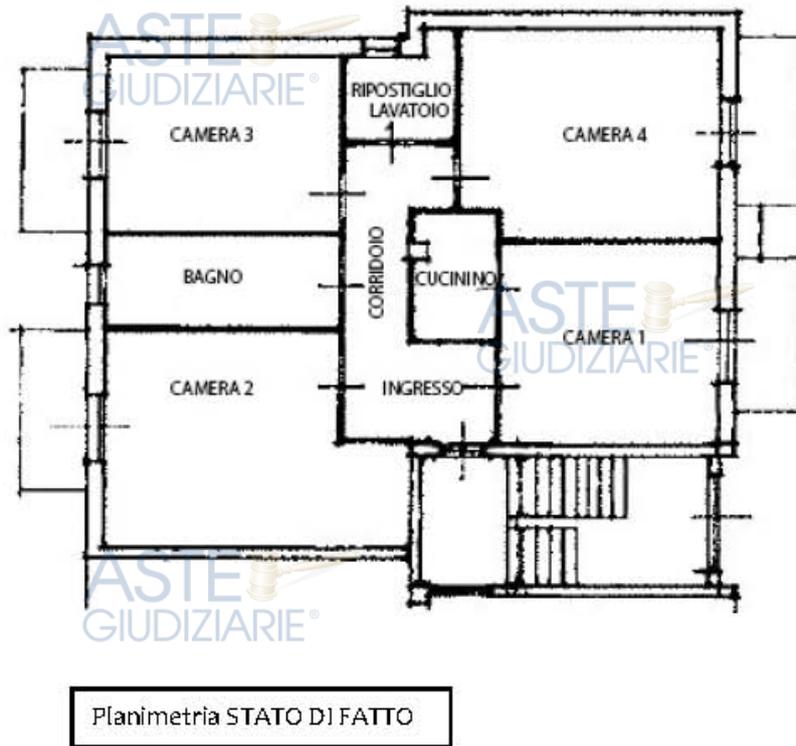
Come si evince dal rilievo fotografico (All. n.03), gli infissi esterni sono



doppi, in alluminio verso l'esterno e in legno all'interno; il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle manuali; le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa.

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

perfici **utili interne**.



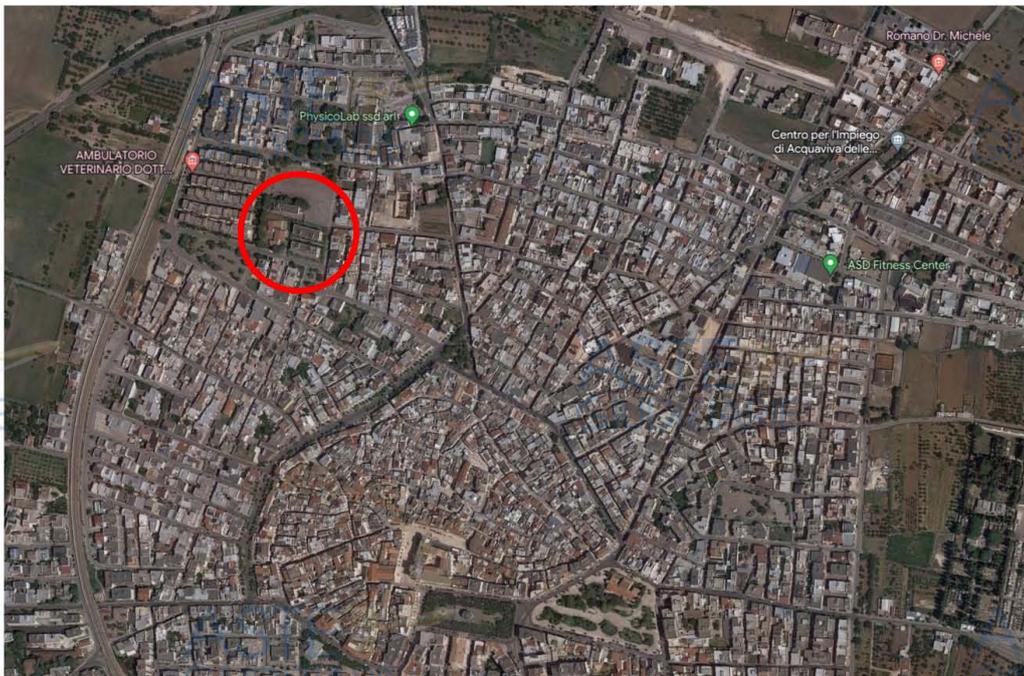
Ingresso-corridoio	8,7 m <sup>2</sup>
Camera 1	12,9 m <sup>2</sup>
Camera 2	16,6 m <sup>2</sup>
Lavatoio/Ripost.	2,8 m <sup>2</sup>
Bagno	6 m <sup>2</sup>
Camera 3	12 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	2,8 m <sup>2</sup>
Camera 4	15 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>76,8 m<sup>2</sup></b>

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il **06/03/2023**, si è rilevato il **buono stato complessivo di conservazione e manutenzione**.

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

### **LOTTO TRE**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In Allegato n.03 - LOTTO 3 si riporta il rilievo fotografico.

Il locale si trova al piano seminterrato di un palazzo facente parte di un complesso condominiale di edifici a schiera, realizzato alla fine degli anni settanta - inizio anni ottanta ad Acquaviva delle Fonti. La struttura portante è realizzata in cemento armato.

### Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle

Fonti:

- al fg. 46 p.IIIa 5843 sub. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 95,44, via Mario Coccioli n.5, piano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SI, in ditta a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per

1/1 (cfr. visura n.T381 747 del 27/02/2023 - **All.n.04**).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il locale (**foto nn. da 01 a 05**), è ubicato al piano seminterrato, l'accesso avviene scendendo dalla rampa carrabile che si trova in via Mario Coccioli (**foto 06 e 07**), e anche attraverso un collegamento verticale rappresentato da un vano scala adiacente la rampa; confina a nord con corridoio di manovra, a sud con lo spazio interno al condominio, ad est con spazio condominiale ad ovest con stessa proprietà. Il box è dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, e l'ingresso avviene attraverso una porta a vetri; è costituito da un unico vano a cui è collegato un piccolo bagno di servizio. L'altezza utile interna è di 3,75 m, mentre sul fondo del locale e nel bagno l'altezza è di 2,20 m.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale è inclusiva di un piccolo vano.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

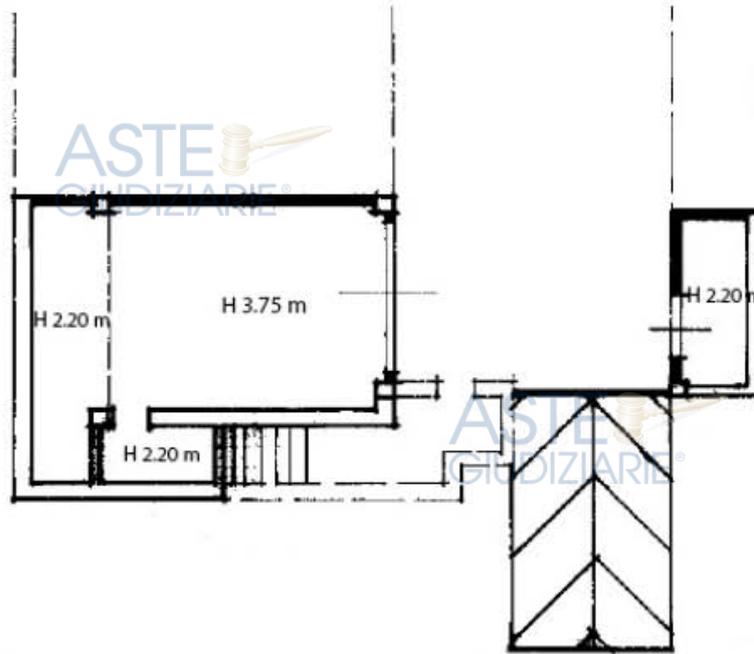
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Locale	58 m <sup>2</sup>
Bagnetto	5 m <sup>2</sup>
Cantinola	8 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>

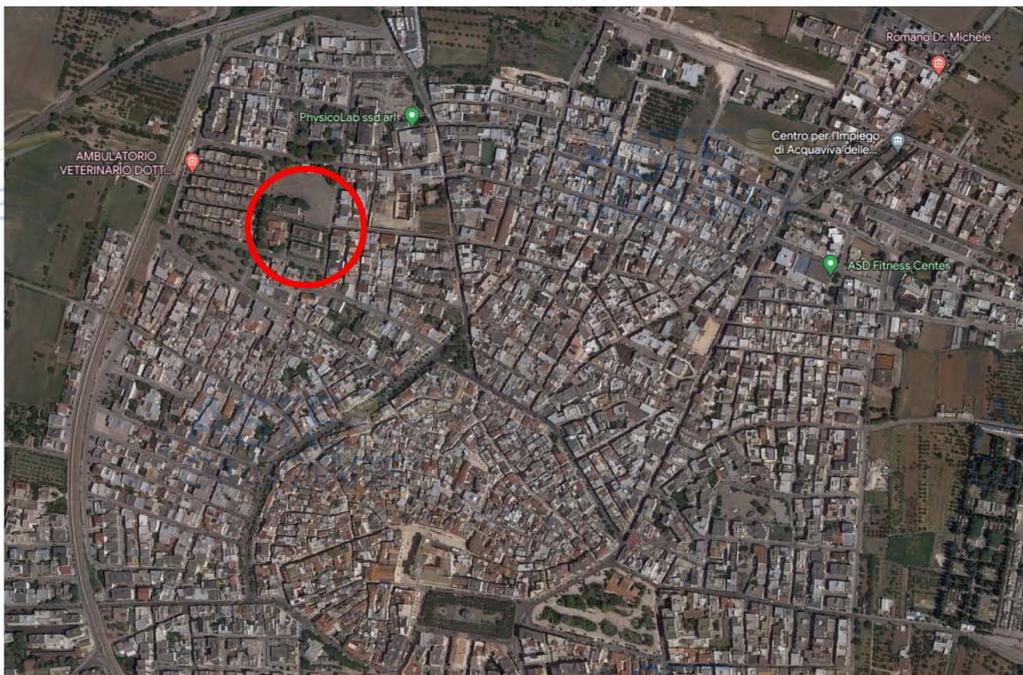
Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 06/03/2023, si è rilevato il discreto stato complessivo di **conservazione e manutenzione; nel locale, utilizzato come deposito, vi erano beni mobili ammassati.**

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



### LOTTO QUATTRO

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



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

Il locale si trova al piano seminterrato di un palazzo facente parte di un complesso condominiale di edifici a schiera, realizzato alla fine degli anni settanta - inizio anni ottanta ad Acquaviva delle Fonti. La struttura portante è realizzata in cemento armato.

### **Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione**

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 24



- **al fg. 46 p.IIa 5843 sub. 14**, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 75,20 via Mario Coccioli n.5, piano SI, in ditta a [REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr. visura n.T376228 del 27/02/2023 - **All.n.04**).



Il locale (**foto nn. 01 e 02**), è ubicato al piano seminterrato, l'accesso avviene scendendo dalla rampa carrabile che si trova in via Mario Coccioli (**foto 03**), e anche attraverso un collegamento verticale rappresentato da un vano scala adiacente la rampa; confina a nord con la zona di disimpegno, a sud con lo spazio interno al condominio, ad est con stessa proprietà ad ovest con altra proprietà. Il box, costituito da un unico vano, è dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, e l'ingresso avviene attraverso una porta a vetri. L'altezza utile interna è di 3,75 m, mentre sul fondo del locale è di 2,20 m. La planimetria catastale è inclusiva di un piccolo vano.



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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria piano terra STATO DI FATTO

Locale	54 m <sup>2</sup>
Cantinola	6 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 26

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 06/03/2023, si è rilevato il discreto stato complessivo di **conservazione e manutenzione.**

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

### LOTTO CINQUE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In Allegato n.03 - LOTTO 5 si riporta il rilievo fotografico.



### Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle

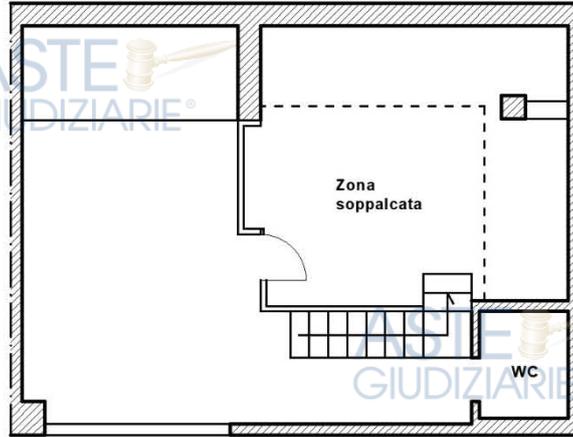
#### Fonti:

- al fg. 46 p.IIa 5843 sub. 23, categoria C/2, classe 3, consistenza 63 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 231,01 via Mario Coccioli n.5, piano S1, in ditta a [REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr. visura storica n.T149352 del 17/05/2023 - All.n.04).

Il locale è ubicato al piano seminterrato, l'accesso avviene scendendo dalla rampa carrabile che si trova in via Mario Coccioli e anche attraverso un collegamento verticale rappresentato da un vano scala adiacente la rampa; confina a nord con altra proprietà e zona di disimpegno, a sud col cortile condominiale, ad est con altra proprietà, ad ovest con spazio condominiale. Il box è dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, e l'ingresso avviene attraverso una porta a vetri. Il locale è costituito da un unico vano e da un piccolo bagno di servizio; all'interno dell'ambiente è stata realizzata una zona soppalcata, con una struttura in profilati metallici, assi di legno e cartongesso, amovibile.

L'altezza utile interna è di 3,75 m, mentre nel bagno l'altezza è di 2,20 m.

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



Locale	63 m <sup>2</sup>
Wc	3 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>66 m<sup>2</sup></b>

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il **06/03/2023**, si è rilevato il **discreto stato complessivo di conservazione e manutenzione**.

Si precisa che non è stato possibile reperire la planimetria catastale relativa all'immobile sopra citato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti.

I costi necessari al ripristino e legittimazione dello stato dei luoghi (rimozione zona soppalcata e trasporto a discarica), unitamente all'accatastamento per planimetria mancante, che comporta l'istruzione di una pratica (DOCFA), si stimano in € 6.000,00.



## LOTTO SEI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli ed è inserito in una zona centrale della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In Allegato n.03 - LOTTO 6 si riporta il rilievo fotografico.

## Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.IIa 5844 sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 153,70 via Mario Coccioli n.1, piano S1, in ditta a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] proprietà per  
1/1 (cfr. visura n.T376228 del 27/02/2023 - **All.n.04**).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il locale, è ubicato al piano seminterrato, l'accesso avviene scendendo dalla rampa carrabile che si trova in via Mario Coccioli (**foto 01**), e anche attraverso un collegamento verticale rappresentato da un vano scala adiacente la rampa (**foto n. 02**); confina con altra proprietà, altra proprietà giardino condominiale su due lati e corridoio di manovra.

Il box è dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, e l'ingresso avviene attraverso una porta a vetri (**foto nn. 04 e 05**); è di forma trapezoidale, ed è costituito da un unico vano. Un mobile con scaffalature in ferro e vetro e porta centrale divide in due zone l'ambiente.

L'altezza utile interna è di 2,80 m, mentre su due lati il soffitto è ribassato ed ha un'altezza di 2,20 m; nella zona ribassata è stato ricavato un piccolo wc.

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

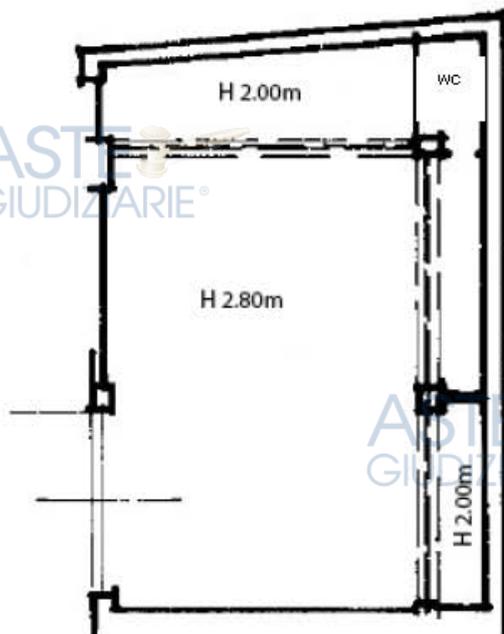
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria STATO DI FATTO

Locale	67,25 m <sup>2</sup>
Wc	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>69,5 m<sup>2</sup></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO SETTE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in via

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 428 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pag. 32



don Albertario ed è inserito nel nucleo antico della città (come da stral-  
cio aerofotogrammetrico riportato di seguito).

In **Allegato 03 - LOTTO 7** si riporta il rilievo fotografico a partire dal  
prospetto esterno (**foto nn. 01 - 02 - 03**).

L'immobile fa parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra,  
con struttura in muratura e facciata parzialmente intonacata.



### Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato **nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle**

**Fonti:**

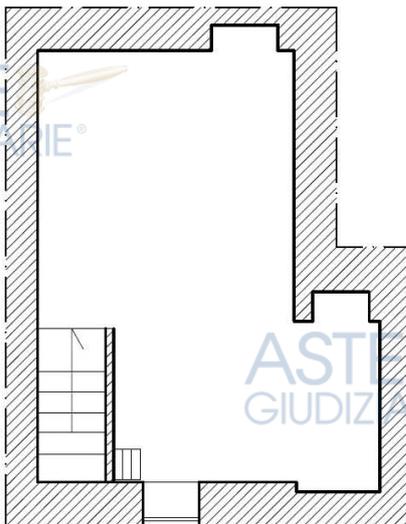
- al **fg. 46 p.lla 914 sub. 2**, categoria A/5, classe 4, consistenza  
1 vano, rendita catastale € 39,77 via don Albertario n.5, piano 1,  
in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr.



visura n.T158803 del 17/05/2023 - **All.n.04**).

L'ingresso a piano terra, in via don Albertario, avviene attraverso una porta in ferro; da questa porta, mediante una scala in pietra, si arriva al primo piano dove si trova l'abitazione; l'ambiente è costituito da un unico vano. Mediante una scala in pietra e delle scalette in legno si raggiunge il terrazzo.

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



Abitazione	24 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il **06/03/2023**, si è rilevato il **pessimo stato complessivo di conservazione e manutenzione**.

Si precisa che non è stato possibile reperire la planimetria catastale

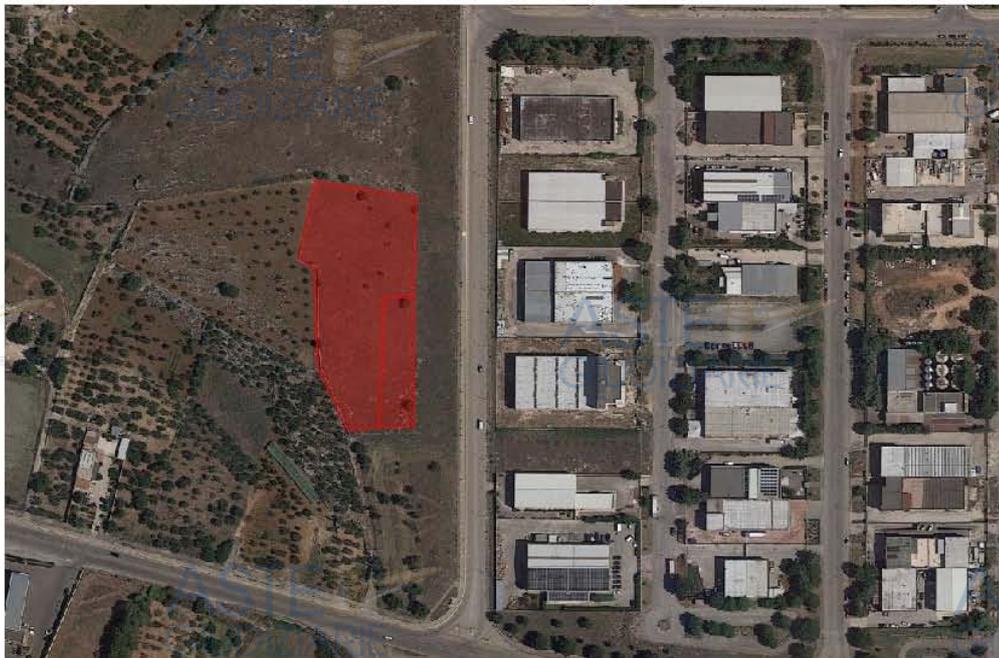


relativa all'immobile sopra citato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti.

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

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO OTTO

I terreni costituenti il lotto otto sono ubicati in agro di Acquaviva delle Fonti, in una zona distante dal centro della città circa 2 km (vedi stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In Allegato 03 - LOTTO 8 si riporta il rilievo fotografico.

La zona in cui è ubicato il terreno è caratterizzata da appezzamenti agricoli ed è prospiciente la zona industriale della città.

### **Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione**

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 35





I terreni sono allibrati nel **N.C.T. del Comune di Acquaviva delle Fonti**:

- al **fg. 47 p.IIa 1501**, qualità uliveto, classe 4, superficie ca 10, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,03, in ditta a

a **ACQUAVIVA DELLE FONTI**, c.f. [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6, nato a

**FONTI (BA)** il [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]

nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6 (cfr. visura storica n.

T316502 del 22/05/2023 **All. n.04**);

- al **fg. 47 p.IIa 189**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 13 ca 75, reddito dominicale € 6,39, reddito agrario € 4,62, in ditta

a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6, nato

a **ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)** il 12/01/1942, c.f. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6, nato a

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6,





nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/6 (cfr. visura storica n. T317071 del 22/05/2023 **All. n.04**);

- al **fg. 47 p.lla 318**, qualità uliveto, classe 3, superficie are 60 ca 98, reddito dominicale € 22,05, reddito agrario € 18,90, in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] il

proprietà per 1/6,

il  
proprietà per 1/6, [REDACTED]

proprietà per 1/6, TA-

il  
proprietà per 1/6, TA-

A DELLE FONTI (BA) il

, proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6 (cfr.

visura storica n. T317504 del 22/05/2023 **All. n.04**).

La superficie totale catastale del LOTTO OTTO è di 74 are e 83 ca (7.483 m<sup>2</sup>); trattasi di terreni pianeggianti, di forma nel complesso pressoché rettangolare, che risultano destinati ad uliveto, interclusi ma facilmente raggiungibili percorrendo la vicina strada carrabile.

Il fondo confina con le particelle 349 - 1109 - 1110 - 1116 - 196 -



1355 e 188 del foglio 47; non esiste un confine netto tra i vari fondi.

**LOTTO NOVE**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Acquaviva delle Fonti in piazza dei Martiri del 1799 ed è inserito nel centro del nucleo antico della città (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In **Allegato 03 - LOTTO 9** si riporta il rilievo fotografico a partire dal prospetto esterno (**foto nn. 01 - 02 - 03**).

L'immobile si trova al piano terra di Palazzo De Mari, una struttura in stile barocco che ha inglobato tra le sue mura l'antico castello normanno del XII secolo, e che oggi ospita la sede del Municipio.



### Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione

L'immobile è allibrato nel **N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle**

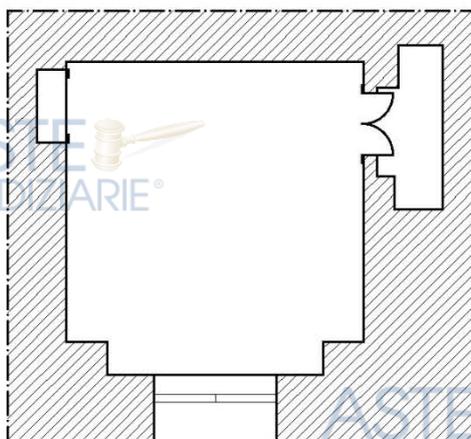
**Fonti:**

- al **fg. 46 p.IIa 1014 sub. 18**, categoria C/1, classe 5, consistenza 16m<sup>2</sup>, rendita catastale € 538,77 piazza dei Martiri del 1799 n.74, piano T, in ditta a [REDACTED], proprietà per 1000/1000 (cfr. visura n.T319057 del 22/05/2023 - **All.n.04**).

L'ingresso, a piano terra, è delimitato da una cornice in pietra ed è protetto da una saracinesca in ferro; la porta d'ingresso è in ferro e vetro e dà accesso ad un ambiente sormontato da una volta a crociera; è presente anche un piccolo vano ripostiglio. La pavimentazione è in parquet.

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





Locale	14,5 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	1,6 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>16,1 m<sup>2</sup></b>

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il **06/03/2023**, si è rilevato il **buono stato complessivo di conservazione e manutenzione**.

Si precisa che non è stato possibile reperire la planimetria catastale relativa all'immobile sopra citato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti.

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

### LOTTO DIECI

Il terreno costituente il lotto dieci è ubicato in agro di Acquaviva delle Fonti, c.da Malano, in una zona distante dal centro della città circa 4 km (vedi stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In Allegato 03 - LOTTO 10 si riporta il rilievo fotografico.

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

### **Dati catastali - Coerenze - Confini - Descrizione**

Il terreno è allibrato nel N.C.T. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 28 p.IIa 92, qualità uliveto, classe 1, superficie are 32 ca 98, reddito dominicale € 17,88, reddito agrario € 13,63, in ditta a Rizzi Giuseppe (cfr. visura storica n. T318039 del 22/05/2023 All. n.04).





Il **fondo rustico** ha una superficie catastale di 32 are e 98 ca (3.298 m<sup>2</sup>); trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, coltivato ad uliveto e raggiungibile attraverso una strada poderale carrabile non asfaltata.

Il fondo confina con strada poderale, e con le particelle 91 - 46 e 93 del foglio 28; non esiste un confine netto tra i vari fondi e non ci sono recinzioni.



#### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data dei sopralluoghi:

- tutti gli immobili siti in Acquaviva delle Fonti, appartenenti alla procedura in oggetto risultavano liberi, ad eccezione de:

- l'immobile sito in Acquaviva delle Fonti, appartenente al LOTTO NOVE, che risultava in possesso di don Domenico Giannuzzi, nella qualità di rappresentante legale della Parrocchia S. Eustachio, in virtù di contratto di comodato gratuito, sottoscritto il 09/06/2021 e registrato il 23/06/2021 al n.00199 con il sig. [REDACTED] (All. n.07A).



## TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

**1) per gli immobili siti in Acquaviva delle Fonti in via Molise** riportati nel catasto fabbricati al foglio 47 - particella 1588 - sub. 2 e 3 da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità della [REDACTED] in forza di convenzione a norma dell'art.27 della Legge n.865/1971 per atto in data 3 giugno 1992 a rogito Notaio Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 26 giugno 1992 ai n.ri 24499/19468, modificata in forza di atto in data 9 dicembre 2004 n.16.947 di repertorio Notaio Giuseppe Macaione di Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 10 dicembre 2004 ai n.ri 60836/39131.

**2) per l'appartamento sito in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli n. 3** riportato nel catasto fabbricati al foglio 46-particella 5843-sub.1 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità della [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 11 marzo 1988 a rogito Notaio Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 31 marzo 1988 ai n.ri 10891/8421.

**3) per il locale deposito sito in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli n. 5** riportato nel catasto fabbricati al foglio 46-particella 5843-sub.13 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità della [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 21 giugno 1989 a rogito Notaio Giuseppe Susca di



Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 13 luglio 1989 ai n.ri  
28290/23040.

**4) per il locale deposito sito in Acquaviva delle Fonti in via Mario Caccioli n. 5** riportato nel catasto fabbricati al foglio 46-particella 5843-sub.14 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità della [REDACTED], in forza di atto di permuta in data 18 gennaio 1993 a rogito Notaio Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 3 febbraio 1993 ai n.ri 4216/3475.

**5) per il locale deposito sito in Acquaviva delle Fonti in via Mario Caccioli n. 5** riportato nel catasto fabbricati al foglio 46-particella 5843-sub.23 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità della [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 14 ottobre 1981 a rogito Notaio Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 6 novembre 1981 ai n. ri 32394/27880, precisandosi che all'epoca la predetta società costituiva società di fatto, successivamente regolarizzata quale società in nome collettivo;

**6) per il locale deposito sito in Acquaviva delle Fonti in via Mario Caccioli n. 1** riportato nel catasto fabbricati al foglio 46-particella 5844-sub.10 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità della [REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 30 giugno 1986 a rogito Notaio Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 26 luglio 1986 ai n.ri 22845/18139;



7) per l'**abitazione sita in Acquaviva delle Fonti in via don Albertario n. 5** riportato nel catasto fabbricati al foglio 46-particella 914-sub.2 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità del sig. [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 27 aprile 1971 a rogito Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari (BA), trascritto a Trani il 4 maggio 1971 ai n.ri 21151/18062;

8) per i **terreni siti in agro di Acquaviva delle Fonti** riportati nel catasto terreni al foglio 47-particella 1501, foglio 47-particella 189 e foglio 47-particella 318, con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità dei signori [REDACTED] nato ad

[REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/6 ciascuno, in dipendenza di: successione ex lege in morte del signor T [REDACTED], apertasi in data 26 settembre 1993 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 3 febbraio 1994 al n. 67 vol.486 e trascritta a Bari il 5 luglio 1995 ai n.ri 21859/16463), quanto alla quota indivisa di 1/18 (un diciottesimo) ciascuno;

\* successione ex lege in morte della signora  
nata a

[REDACTED] apertasi in data 15 luglio 1997 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle l'11 dicembre 1997



al n.18 vol.551 e trascritta a Bari il 21 gennaio 2002 ai n.ri 2467/2008),  
quanto alla quota indivisa di 2/18 (due diciottesimi) ciascuno;

\*\*\* in dipendenza di successione testamentaria in morte del predetto  
signor [REDACTED], apertasi i [REDACTED] (dichiarazione  
di successione registrata all'Ufficio del Registro di Udine l'1 marzo 2021  
al n.74046 vol.88888/21 e trascritta a Bari l'11 marzo 2021 ai n. ri  
11600/8645), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale  
in data 3 dicembre 2020 n. 28. 542/9. 973 di repertorio Notaio Lucia  
Stecca di Codroipo (UD), la quota indivisa al medesimo spettante, pari  
ad 1/6 (un sesto), del diritto di piena proprietà dei suddetti immobili  
veniva devoluta a favore della signora [REDACTED] con precisa-  
zione che la predetta erede accettava espressamente l'eredità devoluta  
a suo favore in forza del precitato atto in data 3 dicembre 2020  
n.28.542/9.973 di repertorio Notaio Lucia Stecca di Codroipo (UD), tra-  
scritto a Bari il 9 dicembre 2020 ai n.ri 50378/35646;

**9) per il locale sito in Acquaviva delle Fonti in piazza dei Martiri del  
1799 n. 74** riportato nel catasto fabbricati al foglio 46-particella 1014-  
sub.18 il diritto di piena ed esclusiva proprietà è di titolarità del sig.  
[REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 14 maggio  
1994 a rogito Notaio Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti (BA), tra-  
scritto a Bari il 27 maggio 1994 ai n.ri 17163/12914;

**10) per il terreno sito in agro di Acquaviva delle Fonti** riportato nel  
catasto terreni al foglio 28-particella 92 il diritto di piena ed esclusiva  
proprietà è di titolarità del sig. [REDACTED] in forza di atto di com-  
pravendita in data 26 aprile 1988 a rogito Notaio Giuseppe Susca di



Acquaviva delle Fonti (BA), trascritto a Bari il 23 maggio 1988 ai n. ri  
17104/13144.

### TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

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

le se-

guenti formalità:

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 20 settembre 2005 ai n.ri 49370/12863 per la somma complessiva di Euro 516.000,00 (cinquecentosedicimila e zero centesimi), di cui Euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila e zero centesimi) per capitale, Euro 42.183,00 (quarantaduemilacentottantatré e zero centesimi) per interessi ed Euro 215.817,00 (duecento-quindicimilaottocentodiciassette e zero centesimi) per spese, contro la predetta [REDACTED] (generalizzata nella relativa nota come [REDACTED], a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE — SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Cassano delle Murge (BA), c.f. 00407800721, con domicilio ipotecario eletto in Cassano delle Murge (BA), via Vittorio Veneto n.9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 1588/1 del Foglio 47 di Catasto





Fabbricati, a garanzia di mutuo in data 15 settembre 2005 n.17.746/8.004 di repertorio Notaio Giuseppe Macaione di Acquaviva delle Fonti (BA), concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di richiesta di sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate del mutuo in data 5 settembre 2012 ai n.ri 33585/4545, in dipendenza di atto in data 8 agosto 2012 n.28.843/11.625 di repertorio Notaio Francesco Paolo Petrera di Bari;

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 2 marzo 2009 ai n.ri 8204/1222 per la somma complessiva di Euro 1.000.000,00 (un milione e zero centesimi), di cui Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) per capitale ed Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) per spese, contro la [REDACTED] [REDACTED]. (generalizzata nella relativa nota come "[REDACTED]"), a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Cassano delle Murge (BA), c.f. 00407800721, con domicilio ipotecario eletto in Cassano delle Murge (BA), via Veneto n.9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con il mappale 1588/2 del Foglio 47 di Catasto Fabbricati, a garanzia di mutuo fondiario in data 26 febbraio 2009 n.20.057/9.709 di repertorio Notaio Giuseppe Macaione di Acquaviva delle Fonti (BA), concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di richiesta di sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate del mutuo in data 5





settembre 2012 ai n.ri 33586/4546, in dipendenza di atto in data 8 agosto 2012 n.28.844/11.626 di repertorio Notaio Francesco Paolo Petrerà di Bari;

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 4 marzo 2011 ai n.ri 9701/2342 per la somma complessiva di Euro 800.000,00 (ottocentomila e zero centesimi), di cui Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) in linea capitale, contro la predetta [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Cassano delle Murge (BA), c.f. 00407800721, con domicilio ipotecario eletto in Cassano delle Murge (BA), via Vittorio Veneto n.9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A), a garanzia di mutuo fondiario in data 2 marzo 2011 n.26.769/10.508 di repertorio Notaio Francesco Paolo Petrerà di Bari, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento del mutuo in data 27 marzo 2013 ai n.ri 11655/1367, in dipendenza di atto in data 28 febbraio 2013 n.29.510/11.938 di repertorio Notaio Francesco Paolo Petrerà di Bari;

- ✓ Ipoteca giudiziale iscritta a Bari in data 28 ottobre 2014 ai n.ri 34694/4437 per la somma complessiva di Euro 110.000,00 (centodiecimila e zero centesimi), di cui Euro 77.225,08 (settantasettemiladuecentoventicinque e otto centesimi) per capitale, Euro 17.523,43 (diciassettemilacinquecentoventitré e quarantatré centesimi) per interessi ed Euro 15.251,49



(quindicimiladuecentocinquantuno e quarantanove centesimi) per spese, contro la predetta [REDACTED] nonché contro i predetti signori [REDACTED] a favore della "DEUTSCHE BANK SPA", con sede in Milano, c.f. 01340740156, con domicilio ipotecario eletto in Bari, piazza Umberto I n.40 (presso l'avvocato Rosanna Carulli), gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A) e sub D) nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3, degli immobili sub C), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 22 ottobre 2014 n.4.256 di repertorio Tribunale di Bari;

- ✓ Ipoteca giudiziale iscritta a Bari in data 29 aprile 2016 18727/2470 per la somma complessiva di euro 350.000,00 (trecentocinquantamila e zero centesimi), di cui Euro 241.483,14 (duecentoquarantunomilaquattrocentottantatré e quattordici centesimi) per capitale ed Euro 2.135,00 (duemilacentotrentacinque e zero centesimi) per spese, contro la predetta [REDACTED] nonché contro i predetti signori [REDACTED] a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOC. COOP.", con sede in Cassano delle Murge (BA), c.f. 00407800721, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A), sub B) e sub D) nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3, degli immobili sub C), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 14 aprile 2016 n.2.729/2016 di repertorio Tribunale di Bari;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

✓ Pignoramento trascritto a Bari in data 25 ottobre 2022 ai n.ri 54364/39960 contro la predetta [REDACTED] nonché contro i predetti signori [REDACTED], a favore della "FUTURA 2019 S.R.L.", con sede in Milano, c.f. 10901920966, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A), sub B) e sub D) nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3, degli immobili sub C).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

✓ Pignoramento trascritto a Bari in data 25 ottobre 2022 ai n.ri 54364/39960 contro la predetta [REDACTED] nonché contro i predetti signori [REDACTED], a favore della "FUTURA 2019 S.R.L.", con sede in Milano, c.f. 10901920966, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A), sub B) e sub D) nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3, degli immobili sub C);

✓ Ipoteca giudiziale iscritta a Bari in data 29 aprile 2016 18727/2470 per la somma complessiva di euro 350.000,00 (trecentocinquanta-mila e zero centesimi), di cui Euro 241.483,14 (duecentoquarantuno-milaquattrocentottantatré e quattordici centesimi) per capitale ed Euro 2.135,00 (duemilacentotrentacinque e zero centesimi) per spese, contro la predetta [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



[REDACTED] nonché contro i predetti signori [REDACTED], a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOC. COOP.", con sede in Cassano delle Murge (BA), c.f. 00407800721, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A), sub B) e sub D) nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3, degli immobili sub C), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 14 aprile 2016 n.2.729/2016 di repertorio Tribunale di Bari;

- ✓ Ipoteca giudiziale iscritta a Bari in data 28 ottobre 2014 ai n.ri 34694/4437 per la somma complessiva di Euro 110.000,00 (centodiecimila e zero centesimi), di cui Euro 77.225,08 (settantasettemiladuecentoventicinque e otto centesimi) per capitale, Euro 17.523,43 (diciassettemilacinquecentoventitré e quarantatré centesimi) per interessi ed Euro 15.251,49 (quindicimiladuecentocinquantuno e quarantanove centesimi) per spese, contro la predetta [REDACTED] nonché contro i predetti signori [REDACTED], a favore della "DEUTSCHE BANK SPA", con sede in Milano, c.f. 01340740156, con domicilio ipotecario eletto in Bari, piazza Umberto I n.40 (presso l'avvocato Rosanna Carulli), gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A) e sub D) nonché il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3, degli immobili sub C), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 22 ottobre 2014 n.4.256 di repertorio Tribunale di Bari;
- ✓ Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 4 marzo 2011 ai n.ri 9701/2342 per la somma complessiva di Euro 800.000,00





(ottocentomila e zero centesimi), di cui Euro 400.000,00 (quat-  
trocentomila e zero centesimi) in linea capitale, contro la predetta  
[REDACTED] ed a favore

della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE  
MURGE E TOLVE SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Cassano  
delle Murge (BA), c.f. 00407800721, con domicilio ipotecario  
eletto in Cassano delle Murge (BA), via Vittorio Veneto n.9, gra-  
vante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub  
A), a garanzia di mutuo fondiario in data 2 marzo 2011  
n.26.769/10.508 di repertorio Notaio Francesco Paolo Petrera di  
Bari, accesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata  
di atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento  
del mutuo in data 27 marzo 2013 ai n.ri 11655/1367, in dipen-  
denza di atto in data 28 febbraio 2013 n.29.510/11.938 di reper-  
torio Notaio Francesco Paolo Petrera di Bari;

✓ Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 2 marzo 2009 ai n.ri  
8204/1222 per la somma complessiva di Euro 1.000.000,00 (un  
milione e zero centesimi), di cui Euro 500.000,00 (cinque- cento-  
mila e zero centesimi) per capitale ed Euro 500.000,00 (cinque-  
centomila e zero centesimi) per spese, contro la predetta società  
[REDACTED].") (generalizzata nella re-  
lativa nota come [REDACTED]."), a

favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO  
DELLE MURGE E TOLVE - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in  
Cassano delle Murge (BA), c.f. 00407800721, con domicilio ipo-  
tecaro eletto in Cassano delle Murge (BA), via Veneto n.9,





gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con il mappale 1588/2 del Foglio 47 di Catasto Fabbricati, a garanzia di mutuo fondiario in data 26 febbraio 2009 n.20.057/9.709 di repertorio Notaio Giuseppe Macaione di Acquaviva delle Fonti (BA), concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di richiesta di sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate del mutuo in data 5 settembre 2012 ai n.ri 33586/4546, in dipendenza di atto in data 8 agosto 2012 n.28.844/11.626 di repertorio Notaio Francesco Paolo Petrera di Bari;

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 20 settembre 2005 ai n.ri 49370/12863 per la somma complessiva di Euro 516.000,00 (cinquecentosedicimila e zero centesimi), di cui Euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila e zero centesimi) per capitale, Euro 42.183,00 (quarantaduemilacentottantatré e zero centesimi) per interessi ed Euro 215.817,00 (duecentoquindicimilaottocentodiciassette e zero centesimi) per spese, contro la predetta [REDACTED] [REDACTED] (generalizzata nella relativa nota come [REDACTED]), a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE — SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Cassano delle Murge (BA), c.f. 00407800721, con domicilio ipotecario eletto in Cassano delle Murge (BA), via Vittorio Veneto n.9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 1588/1 del Foglio 47 di Catasto Fabbricati, a garanzia di mutuo in data 15 settembre 2005





n.17.746/8.004 di repertorio Notaio Giuseppe Macaione di Acquaviva delle Fonti (BA), concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di richiesta di sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate del mutuo in data 5 settembre 2012 ai n.ri 33585/4545, in dipendenza di atto in data 8 agosto 2012 n.28.843/11.625 di repertorio Notaio Francesco Paolo Petrerà di Bari.



### VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

LOTTE DUE-TRE-QUATTRO-CINQUE-SEI Per ciò che attiene alle spese condominiali degli immobili siti in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli, acquisite le informazioni necessarie dall'amministratore Salentini Service Sas, risultano le seguenti esposizioni per quote condominiali impagate (**All. n.07**):



- € 1.238,59 per conguaglio spese anno 2022,
- € 369,00 per rate mensili da gennaio ad agosto 2023,

per un totale complessivo di € 1.607,59.

Non esiste, per quanto è stato possibile accertare, inoltre alcun assoggettamento degli immobili a censo, livello o uso civico. Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei danti causa (esecutato) con la sottoscrizione degli atti di compravendita.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Acquaviva delle Fonti risulta che il sig. [REDACTED] (nato ad Acquaviva delle Fonti [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (nata a [REDACTED] dal 18/06/1980





e che con atto in data 14/10/1981 a rogito del notaio dott. Giuseppe SUSCA del distretto notarile di Bari, gli sposi [REDACTED], hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (All. n.09).

Dall' estratto dell'atto di matrimonio richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Acquaviva delle Fonti risulta che il sig. [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED] dal 08/05/1984 e che con atto in data 28/06/1984 a rogito del notaio dott. Giuseppe SUSCA del distretto notarile di Bari, gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. (All. n.09).



#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

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





	<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> CODICE IDENTIFICATIVO: [REDACTED] VALIDO FINO: 30/09/2033					
<b>DATI GENERALI</b>						
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.8	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari <small>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1</small>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____				
<b>Dati identificativi</b>						
 Regione: Puglia Comune: Acquaviva delle Fonti (BA) Indirizzo: Via Molise snc Piano: 0 Interno: - Coordinate GIS: 40,883300, 16,833300	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2001 Superficie utile riscaldata: 1.249,8 m <sup>2</sup> Superficie utile raffrescata: 0,0 m <sup>2</sup> V lordo riscaldato: 9.738,8 m <sup>3</sup> V lordo raffrescato: 0,0 m <sup>3</sup>					
<b>Comune catastale</b>	<b>AO48</b>	<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>47</b>	<b>Particella</b>	<b>1588</b>
Subalterni	da 2 a 2	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subalterni						

Figura 1 - Estratto frontespizio APE - via Molise capannone



 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> 			
CODICE IDENTIFICATIVO: [REDACTED]		VALIDO FINO: 30/09/2033	
<b>DATI GENERALI</b>			
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.2		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	
		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____	
<b>Dati identificativi</b>			
 Regione: Puglia Comune: Acquaviva delle Fonti (BA) Indirizzo: Via Molise snc Piano: 0 Interno: - Coordinate GIS: 40,883300, 16,833300		Zona climatica: D Anno di costruzione: 2005 Superficie utile riscaldata: 1.330,6 m <sup>2</sup> Superficie utile raffrescata: 0,0 m <sup>2</sup> V lordo riscaldato: 4.815,3 m <sup>3</sup> V lordo raffrescato: 0,0 m <sup>3</sup>	
Comune catastale A048		Sezione [REDACTED] Foglio 47 Particella 1588	
Subalterni da 3 a 3			
Altri subalterni			

Figura 2 - Estratto frontespizio APE -via Molise uffici

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> 			
CODICE IDENTIFICATIVO: [REDACTED]		VALIDO FINO: 29/09/2033	
<b>DATI GENERALI</b>			
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	
		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____	
<b>Dati identificativi</b>			
 Regione: Puglia Comune: Acquaviva delle Fonti (BA) Indirizzo: VIA MARIO COCCIOLI 3 Piano: 0 Interno: 1 - scala A Coordinate GIS: 40,883300, 16,833300		Zona climatica: D Anno di costruzione: 1978 Superficie utile riscaldata: 91,2 m <sup>2</sup> Superficie utile raffrescata: 0,0 m <sup>2</sup> V lordo riscaldato: 353,6 m <sup>3</sup> V lordo raffrescato: 0,0 m <sup>3</sup>	
Comune catastale A048		Sezione [REDACTED] Foglio 46 Particella 5843	
Subalterni da 1 a 1			
Altri subalterni			

Figura 3 - Estratto frontespizio APE - appartamento via Mario Coccioli

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> 																									
CODICE IDENTIFICATIVO: [REDACTED]																									
VALIDO FINO: 20/09/2033																									
<b>DATI GENERALI</b>																									
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1																								
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																									
<b>Dati identificativi</b>																									
 Regione: Puglia Comune: Acquaviva delle Fonti (BA) Indirizzo: Via Don Albertario 5 Piano: 1 Interno: - Coordinate GIS: 40,883300, 16,833300	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata: 21,6 m <sup>2</sup> Superficie utile raffrescata: 0,0 m <sup>2</sup> V lordo riscaldato: 100,1 m <sup>3</sup> V lordo raffrescato: 0,0 m <sup>3</sup>																								
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="2">A048</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>46</td> <td>Particella</td> <td>914</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>2</td> <td>a</td> <td>2</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	A048		Sezione	Foglio	46	Particella	914	Subalterni	da	2	a	2	da	a		Altri subalterni							
Comune catastale	A048		Sezione	Foglio	46	Particella	914																		
Subalterni	da	2	a	2	da	a																			
Altri subalterni																									

Figura 4 - Estratto frontespizio APE - appartamento via don Albertario

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> 																									
CODICE IDENTIFICATIVO: VA1031306200																									
<b>DATI GENERALI</b>																									
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E5 attività commerciali e assimilabili	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 32																								
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																									
<b>Dati identificativi</b>																									
 Regione: PUGLIA Comune: ACQUAVIVA DELLE FONTI Indirizzo: Piazza dei Martiri 1799, 74 Piano: Terra Interno: Coordinate GIS: Lat: 40°53'53" Long: 16°50'32"	Zona climatica: D Anno di costruzione: ant. 1900 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 16.00 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0.00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 131.80 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0.00																								
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="2">ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - A048</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>46</td> <td>Particella</td> <td>1014</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>18</td> <td>a</td> <td>\</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>\</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - A048		Sezione	Foglio	46	Particella	1014	Subalterni	da	18	a	\	da	a	\	Altri subalterni							
Comune catastale	ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA) - A048		Sezione	Foglio	46	Particella	1014																		
Subalterni	da	18	a	\	da	a	\																		
Altri subalterni																									

Figura 5 - Estratto frontespizio APE - Locale piazza dei Martiri del 1799

## REGOLARITA' EDILIZIA

**LOTTO UNO:** L'immobile in via Molise ad Acquaviva delle Fonti, è stato costruito in conformità di: **Concessione edilizia n° 173/99** rilasciata in data 20/12/2001 (per realizzazione capannone), **permesso di costruire n.18/2005** rilasciato dal Comune di Acquaviva delle Fonti in data 17 maggio 2005 relativo ai lavori di: "Variante alla C.E. n. 173/99 del 20/12/2001", presso il capannone artigianale sito in zona PIP, lotti nn. 63 e 64, censito in catasto al fg. n.47, p.lle n. 1121-1122-1145-1146, nonché il **permesso di costruire n.144/2005** rilasciato in data 27/12/2005 relativo ai lavori di "Variante al P. di C. n. 18/05 del 17/05/2005" consistenti in ampliamento, presso il capannone artigianale sito in zona PIP, lotti nn. 63 e 64 (**All. n. 13**).

**LOTTE DUE-TRE-QUATTRO-CINQUE e SEI:** Gli immobili siti in Acquaviva delle Fonti in via Mario Coccioli nn.1-3-5, facenti parte di un complesso condominiale di edifici a schiera, sono stati edificati in conformità di **concessione edilizia n.297/78** e successiva **variante n.111/81**.

La richiesta di accesso agli atti riguardanti gli immobili in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti in data 29/05/2023 a mezzo pec (**All. n. 12**).

All'esito delle analisi eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti sono state rinvenute le succitate pratiche edilizie ed anche il **certificato di idoneità igienico - sanitaria del 17/04/1982** e l'**autorizzazione di abitabilità del 14/05/1982 (All. n.13)**.

Il locale al piano seminterrato costituente il **LOTTO SEI** è stato oggetto di condono edilizio n.1518/86 per abuso, realizzato in data antecedente





il 1° ottobre 1983, consistente in maggiore superficie e volume e mutamento di destinazione d'uso da locale garage a laboratorio artigianale (All. n. 13).



**LOTTO SETTE:** L'immobile è sito in Acquaviva delle Fonti in via don Albertario n.5, all'interno del nucleo antico della città.



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



La richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti in data 29/05/2023 a mezzo pec (All. n. 12).



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



L'immobile ricade nella zona omogenea "AI - centro storico" del PRG vigente (art 64): *"Aree urbane che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi."*





### **LOTTO OTTO:**

Attraverso indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti per poter meglio stimare il valore del terreno, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 26/05/2023 e successivamente in data 01/07/2023 a mezzo pec (**All. n.12**).

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Acquaviva delle Fonti in data 21/07/2023 (**All. n.13**) risulta che:

il **fg.47 - p.lle 1501 - 189 e 318** sono classificate come segue:

- ✓ **Tipizzazione: ZONA F3 (PARCHI URBANI)**

**LOTTO NOVE:** L'immobile è sito in Acquaviva delle Fonti in piazza dei Martiri del 1799 n.74, all'interno del nucleo antico della città.

Il locale si trova al piano terra di Palazzo De Mari (già castello normanno e angioino e oggi sede del Municipio),

L'epoca di realizzazione del locale si colloca agli inizi del 1600, tenuto conto della sua ubicazione nel centro storico ma soprattutto per la sua collocazione all'interno di un'emergenza architettonica come Palazzo De Mari risalente a quel periodo.

La richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti in data 29/05/2023 a mezzo pec (**All. n. 12**).

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

L'immobile ricade nella zona omogenea "A1 - centro storico" del PRG vigente (art 64): "Aree urbane che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi." (**All. n. 12**).

**LOTTO DIECI:** Attraverso indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti per poter meglio stimare il valore del terreno, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 27/05/2023 e successivamente in data 01/07/2023 a mezzo pec (**All. n.12**).

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Acquaviva delle Fonti in data 21/07/2023 (**All. n.13**) risulta che:

- ✓ **il fg.28 - p.IIa 92** è classificata come segue:

"Tipizzazione: **ZONA OMOGENEA E1 (AGRICOLA NORMALE)**"



## METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili costituenti i LOTTI UNO - DUE - TRE - QUATTRO - CINQUE SEI - SETTE e NOVE, si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi: CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO.

Il **criterio di stima comparativo**, è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartengono tali beni.

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

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti immobili in vendita ad Acquaviva delle Fonti, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Molise per il LOTTO UNO, immobili in vendita ad Acquaviva delle Fonti, con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Mario Coccioli per i LOTTI DUE - TRE - QUATTRO - CINQUE - SEI, immobili in vendita ad Acquaviva delle Fonti, con particolare riferimento a quelli ubicati nel nucleo antico per i LOTTI SETTE e NOVE( **All. n. 15**);
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al secondo semestre del 2022 (**All. n. 15**);
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (All. n. 15)**;
- **Ricerca di atti di compravendita, avvenute negli ultimi tre**



**anni, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale (All. n. 15).**

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

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

**Il valore dei fondi rustici** in esame (LOTTE OTTO e DIECI) è stato stimato a seguito:

- *delle indagini di mercato condotte;*
- *dell'andamento delle vendite giudiziarie per terreni oggetto di*



*procedura esecutiva presso il Tribunale di Bari;*

- *del metodo del valore di trasformazione;*
- *della consultazione del listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli (All. n.16) per Acquaviva delle Fonti edizioni Exeo, (quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture di ciascun comune).*

#### **VALUTAZIONE LOTTO UNO:**

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per capannoni ubicati in via Molise ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 400,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Suburbana/ ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - FINO ALL'AUTOSRADA del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 430,00 ed €/m<sup>2</sup> 620,00 per capannoni industriali;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (periferia) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per capannoni produttivi un valore compreso tra €/m<sup>2</sup>



300,00 ed €/m<sup>2</sup> 589,00.

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, tenuto conto che i dati di mercato dati dalle recenti compravendite meglio fotografano la realtà in cui ricade l'immobile oggetto di stima può essere assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 500,00**.

La consistenza dell'opificio è stata calcolata utilizzando la metodologia di cui al D.P.R. 138/98 - Allegato C, criteri per il gruppo "T".

#### Allegato C

#### **NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)**

##### *Criteri per il gruppo "T"*

*Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie*

*catastale è data dalla somma:*

*a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*

*b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:*

*del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);*

*del 25 per cento se non comunicanti;*

*c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;*

*d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del*



10 per cento ...

Di seguito si riporta la tabella di calcolo riepilogativa relativa alla consistenza dell'opificio:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup.raggiagliata
Superficie P.T.	1.220 m <sup>2</sup>	1,00	1.220 m <sup>2</sup>
Piano rialzato	291 m <sup>2</sup>	1,00	291 m <sup>2</sup>
I Piano	293 m <sup>2</sup>	1,00	293 m <sup>2</sup>
II Piano	293 m <sup>2</sup>	1,00	293 m <sup>2</sup>
III Piano	293 m <sup>2</sup>	1,00	293 m <sup>2</sup>
Piano seminterrato	293 m <sup>2</sup>	0,5	146,5 m <sup>2</sup>
Area pertinenziale esterna	2.137 m <sup>2</sup>	0,1	213,7 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>2.750,2 m<sup>2</sup></b>

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

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 500,00 × m<sup>2</sup> 2.750,2 = € 1.375.100,00**

**Diconsi Euro**

**unmilionetrecentosettantacinquemilacento/00**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

insolute:

€ 206.265,00

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 1.375.100,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>€ 1.375.100,00</u>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	€ 206.265,00
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 1.168.835,00</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 1.169.000,00</b>

### VALUTAZIONE LOTTO DUE:

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in via Mario Coccioli ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte



mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 1.100,00;

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONE XII-GUARICCI-S. GIOVANNI B.-UNGARETTI-GENTILE-PETRARCA-FERMI del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 900,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.300,00 per abitazioni civili;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (semi periferia) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 716,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.047,00;

L'andamento dei prezzi medi di mercato per tipologie di case analoghe all'immobile in oggetto è restituito dal diagramma di seguito riportato.



Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 1.100,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età,

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 70



qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011):

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

Quindi:

**Valore unitario di mercato (Vum)**

$$= \text{€}/\text{m}^2 1.100,00 \times 0,95 = \text{€}/\text{m}^2 1.045,00$$

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



	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata
Appartamento	93 m <sup>2</sup>	1,00	93 m <sup>2</sup>
Balconi	12 m <sup>2</sup>	0,3	3,6 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>96,6 m<sup>2</sup></b>

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

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 1.045,00 × m<sup>2</sup> 96,6 = € 100.947,00**

**Diconsi Euro centomilanovecentoquarantasette/00**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

**€ 15.142,00**

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



DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 100.947,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ 1.607,59
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>€ 99.339,00</u>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 15.142,00
Totale valore a base d'asta	€ 84.197,00
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 84.200,00</b>

**VALUTAZIONE LOTTO TRE:**

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati in via Mario Coccioli ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 550,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona



Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONE XII-GUARICCI-S.  
GIOVANNI B.-UNGARETTI-GENTILE-PETRARCA-FERMI del comune  
di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:

✓ tra €/m<sup>2</sup> 550,00 ed €/m<sup>2</sup> 800,00 per box.

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (semi periferia) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per box auto e autorimesse un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 363,00 ed €/m<sup>2</sup> 560,00.

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 600,00**.

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

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

Quindi:

**Valore unitario di mercato (Vum)**

= €/m<sup>2</sup> 600,00 × 0,95 = **€/m<sup>2</sup> 570,00**

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

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. raggugiata
Locale	79 m <sup>2</sup>	1,00	79 m <sup>2</sup>
Cantinola	12 m <sup>2</sup>	1,00	12 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>91 m<sup>2</sup></b>

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

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 570,00 x m<sup>2</sup>91 = € 51.870,00**

**Diconsi Euro cinquantunomilaottocentosettanta/00**

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

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

**€ 7.780,50**



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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 51.870,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 51.870,00</b>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 7.780,50
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 44.089,5</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 44.100,00</b>

### VALUTAZIONE LOTTO QUATTRO

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati in via Mario Coccioli ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile





oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 550,00;

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONE XII-GUARICCI-S. GIOVANNI B.-UNGARETTI-GENTILE-PETRARCA-FERMI del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 550,00 ed €/m<sup>2</sup> 800,00 per box;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (semi periferia) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per box auto e autorimesse un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 363,00 ed €/m<sup>2</sup> 560,00;



Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 600,00**.

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



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

Quindi:

**Valore unitario di mercato (Vum)**

$$= \text{€}/\text{m}^2 600,00 \times 0,95 = \text{€}/\text{m}^2 570,00$$

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

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. raggugliata
Locale	61 m <sup>2</sup>	1,00	61 m <sup>2</sup>
Cantinola	9 m <sup>2</sup>	1,00	9 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>70 m<sup>2</sup></b>

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

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€}/\text{m}^2 570,00 \times \text{m}^2 70 = \text{€} 39.900,00$$

**Diconsi Euro trentanovemilanovecento/00**

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

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

**€ 5.985,00**

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	<b>€ 39.900,00</b>
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 39.900,00</b>
Mancanza di garanzia per vizi ( -15%)	- € 5.985,00
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 33.915,00</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 33.900,00</b>



## VALUTAZIONE LOTTO CINQUE

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati in via Mario Coccioli ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 550,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONE XII-GUARICCI-S. GIOVANNI B.-UNGARETTI-GENTILE-PETRARCA-FERMI del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 550,00 ed €/m<sup>2</sup> 800,00 per box.
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (semi-periferia) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per box auto e autorimesse un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 363,00 ed €/m<sup>2</sup> 560,00.

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 600,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,95 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio

tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011):

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

Quindi:

<b>Valore unitario di mercato (Vum)</b> = € / m <sup>2</sup> 600,00 × 0,95 = € / m <sup>2</sup> 570,00
---

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

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata
Locale	77 m <sup>2</sup>	1,00	77 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>77 m<sup>2</sup></b>

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

**VALORE TOTALE = € /m<sup>2</sup> 570,00 x m<sup>2</sup> 77 = € 43.890,00**

**Diconsi Euro quarantatremilaottocentonovanta/00**

Valore questo che **decurtato dei costi necessari al ripristino e legittimazione dello stato dei luoghi (€ 5.000,00) e alla presentazione delle pratiche edilizia e catastale (€ 1.000,00) diventa:**

**€ 37.890 (euro trentasettemilaottocentonovanta /00).**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

**€ 5.683,50**

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	<b>€ 43.890,00</b>
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	- € 5.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 82

Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>€ 37.890,00</u>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 5.683,50
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 32.206,50</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 32.200,00</b>

**VALUTAZIONE LOTTO SEI**

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati in via Mario Coccioli ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 550,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONE XII-GUARICCI-S. GIOVANNI B.-UNGARETTI-GENTILE-PETRARCA-FERMI del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 550,00 ed €/m<sup>2</sup> 800,00 per box.
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (semi periferia) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per box auto e autorimesse un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 363,00 ed €/m<sup>2</sup> 560,00.



Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 600,00**.

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

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

Quindi:

<p><b>Valore unitario di mercato (Vum)</b>          = €/m<sup>2</sup> 600,00 × 0,95 = <b>€/m<sup>2</sup> 570,00</b></p>
---

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando



quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata
Locale	79,5 m <sup>2</sup>	1,00	79,5 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>79,5 m<sup>2</sup></b>

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

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€}/\text{m}^2 570,00 \times \text{m}^2 79,5 = \text{€ } 45.315,00$$

**Diconsi Euro quarantacinquemilatrecentoquindici/00**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

**€ 6.797,00**

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	<b>€ 45.315,00</b>
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-

Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 45.315,00</b>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 6.797,00
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 38.518,00</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 38.500,00</b>

#### **VALUTAZIONE LOTTO SETTE:**

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in via don Albertario ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 500,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DALL'ESTRAMURALE del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 670,00 ed €/m<sup>2</sup> 950,00 per abitazioni di tipo economico;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (centro storico delimitato dell'estramurale) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per abitazioni in



stabili di seconda fascia un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 624,00 ed €/m<sup>2</sup> 920,00.

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 700,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,65 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011):

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

Quindi:

<p><b>Valore unitario di mercato (Vum)</b> = €/m<sup>2</sup> 700,00 × 0,65 = <b>€/m<sup>2</sup> 455,00</b></p>
--

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato della provincia barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando



quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata
Appartamento	35,6 m <sup>2</sup>	1,00	35,6 m <sup>2</sup>
		<b>TOTALE</b>	<b>35,6 m<sup>2</sup></b>

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

**VALORE TOTALE = € /m<sup>2</sup> 455,00 × m<sup>2</sup> 35,6 = € 16.198,00**

**Diconsi Euro sedicimilacentonovantotto/00**

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

**€ 15.198,00 (euro quindicimilacentonovantotto /00).**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

**€ 2.279,70**

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



DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	€ 16.198,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 15.198,00</b>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 2.279,70
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 12.918,30</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 12.900,00</b>

**VALUTAZIONE LOTTO OTTO**

Il LOTTO OTTO, ubicato in agro di Acquaviva delle Fonti, si compone del fg. 47 - p.lle 1501 - 189 e 318.

Le particelle 1501 - 189 e 318 hanno la seguente destinazione urbanistica: **Tipizzazione: ZONA F3 (PARCHI URBANI)**

“questi vanno strutturati come verde «attrezzato» di uso pubblico per perseguire prevalenti obiettivi di qualificazione naturalistica-paesaggistica-ambientale mediante la cura delle alberature, la realizzazione di nuovi impianti arborei e la creazione di aree a verde con funzioni anche didattiche. In essi è anche possibile allocare attrezzature per attività



sportive e culturali, e strutture per attività ricreative e turistiche, secondo la seguente normativa:

- Iff= 0,03 mc/mq (chioschi, servizi igienici e simili);
- H max = 4,00 ml (salvo costruzioni speciali);
- Distanza dai confini di zona = 20 ml;
- Df= 20 ml;
- Ds = secondo CdS, con min. assoluto di 20 ml;
- Parcheggi pubblici e viabilità di servizio = 10% dell'area.

Nelle aree per le attrezzature F1, F2 e F3, la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia; se l'intera maglia è impegnata da un'unica attrezzatura, la costruzione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario. Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata un'altezza di m 6.00 alle aule per assemblee, qualora le altezze effettive siano superiori.

Le attrezzature di pubblico interesse F1, F2 e F3 possono essere realizzate, su area di proprietà del realizzante, da privati: in tale caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione (privato-Comune) al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico, e di stabilire idonee garanzie. Per le stesse attrezzature, nel caso di istanza di iniziativa privata per la loro realizzazione, entro sei mesi dalla presentazione della istanza, il Comune ha la possibilità di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area. Il Comune, inoltre, ha diritto di prelazione nel caso di vendita tra privati: al Comune, pertanto, va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.



- **Tav. 5.2 — A.T.D. Sistema geomorfologico**

Inclusioni: foglio n. 47 mappale 318

- “SISTEMA IDROLOGICO SUPERFICIALE (corso d’acqua, ripa fluviale)”

- “Area di Pertinenza”

- “Area Annessa”

Inclusioni: foglio n. 47 mappale 1501 — 189

- “SISTEMA IDROLOGICO SUPERFICIALE (corso d’acqua, ripa fluviale)”

- “Area Annessa”

- **Tav. 5.3 — A.T.D. Sistema della stratificazione storica dell’insediamento**

Inclusioni: foglio n. 47 mappale 318

- “Beni diffusi del Paesaggio Agrario — Muretti a secco”

**INCLUSIONI NEI COMPARTI URBANUSTICI**

Art. 4 N.T.A. del P.R.G.- Comparto urbanistico (CU)

Il comparto, definito dall’art. 15 della L.R. 6/1979 e successive modificazioni, costituisce la superficie territoriale minima da sottoporre a piano urbanistico esecutivo unitario. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni dei piani urbanistici generali e dei piani urbanistici esecutivi.

- foglio n. 47 mappale 1501 — 189 — 318: inclusa nel comparto F3.04

Vincoli di natura pubblica:

IDROGEOLOGICO R.D. 30.12.1923, n.3267

PAESISTICO AMBIENTALE D.M. 21.09.1984 - Legge 431/1985





ARCHEOLOGICO Legge 490/99

TUTELA LEGGE N. 1089/39 E N. 1497/39

Le suddette prescrizioni sono espresse fatti salvi eventuali limiti sull'edificabilità rivenienti da atti d'obbligo, d'asservimento, o convenzionamento e prescrizioni del P.A.I. e P.P.T.R.”.

Per tali ragioni il terreno viene stimato alla stregua di un terreno agricolo con specifico riferimento alla destinazione catastale: uliveto.

All'esito delle ricerche e delle valutazioni condotte (rifto. **Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli per la provincia di Bari - edizioni Exeo (All. n.16)**), il sottoscritto ha assunto il seguente valore unitario medio di mercato:

- per l'uliveto: 1,5 €/m<sup>2</sup>

Il più probabile valore di mercato del LOTTO OTTO è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a 1,5 €/m<sup>2</sup> e la superficie S, pari a m<sup>2</sup> 7.483:

$$V = 1,5 \text{ €/m}^2 \times 7.483 \text{ m}^2 = \text{€ } 11.225,00 \text{ in c.t.}$$

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

**€ 1.683,7**

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



DESCRIZIONE	VALORE
<b>Valore complessivo di mercato</b>	<b>€ 11.225,00</b>
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 11.225,00</b>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 1.683,7
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 9.541,00</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 9.600,00</b>

Il sig. [REDACTED] : risultano essere proprietari ciascuno di una quota indivisa pari a 1/6 dell'intero e pertanto il valore della quota in titolarità degli esecutati relativa al LOTTO OTTO ammonta a **€ 1.600,00**.

Si precisa che la quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione in natura in quanto il terreno perderebbe, o ne verrebbe drasticamente ridotto, il suo potenziale potere edificatorio.

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 428 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 93



## VALUTAZIONE LOTTO NOVE

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

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in piazza dei Martiri del 1799 ad Acquaviva delle Fonti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 1.100,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2022, che per immobili ubicati nella zona Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DALL'ESTRAMURALE del comune di Acquaviva delle Fonti, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 950,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.350,00 per negozi.
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (centro storico delimitato dell'estramurale) restituisce un valore al m<sup>2</sup> per negozi un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 820,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.367,00;

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 1.200,00**.

A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo di 1,00 al fine di tener conto dell'effettive caratteristiche dell'immobile in termini di età, qualità e stato di manutenzione, come da tabella che segue (stralcio tratto da "Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.122 del 27 maggio 2011):



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

Quindi:

**Valore unitario di mercato (Vum)**

$$= \text{€}/\text{m}^2 1.200,00 \times 1,00 = \text{€}/\text{m}^2 1.200,00$$

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

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata
Locale	24 m <sup>2</sup>	1,00	24 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24 m<sup>2</sup></b>

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

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€}/\text{m}^2 1.200,00 \times \text{m}^2 24 = \text{€} 28.800,00$$

**Diconsi Euro ventottomilaottocento/00**

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

**€ 27.800,00 (euro ventisettemilaottocento /00).**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

**€ 4.170,00**

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	<b>€ 28.800,00</b>
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 27.800,00</b>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 4.170,00
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 23.630,00</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 23.600,00</b>



## VALUTAZIONE LOTTO DIECI

Il LOTTO DIECI, ubicato in agro di Acquaviva delle Fonti, si compone del  
fg. 28 - p.IIa 92.

La particella 92 ha la seguente destinazione urbanistica:

"Tipizzazione: **ZONA OMOGENEA E1 (AGRICOLA NORMALE)**

Caratteri generali:

Aree destinate ad usi agricoli che si estendono oltre l'anello della circon-  
vallazione a farsi.

### INDICI E PARAMETRI

1. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) mc/mq: ---
2. Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) mc/mq: **0,10 mc/mq** di  
cui: **0,03** per la residenza e **0,07** per fabbricati di esercizio agri-  
colo (stalle, silos, ecc.)
3. Rapporto di copertura (Rc)%: **10% della superficie del lotto**
4. Procedura d'intervento: **P.d.C.**
5. Unità di minimo intervento (UMI) mq: **10.000**
6. Standards mq/ab: **6**
7. Altezza max degli edifici (Hm) ml: **7,5**
8. Numero massimo dei piani ml: **2 (compreso il piano terra e rialzato)**
9. Distanze minime dai confini (Dc) ml: **10**
10. Distanze minime tra gli edifici (Df) ml: **10**
11. Distanze degli edifici dal filo delle strade destinate al traffico dei



veicoli nelle zone urbane (Ds):

- per Strade con larghezza < 7 ml
- per Strade con larghezza tra 7 e 15 ml:
- per Strade con larghezza >15 ml:

12. Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale nelle zone extraurbane:

- Strade di tipo A — ml: 60
- Strade di tipo B — ml: 40
- Strade di tipo C — ml: 30
- Strade di tipo F — ml: 20
- Strade vicinali: 10

13. Aree per parcheggio privato (P) mq/mc: **1 mq ogni 10 mc**

14. Tipologie edilizie consentite: **unifamiliari**

NORME PARTICOLARI:

a) È possibile realizzare tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti.”

Considerato che, in base alle prescrizioni rilevabili dal CDU, la superficie fondiaria minima del lotto dev'essere di m<sup>2</sup> 10.000, ed il terreno in oggetto ha un'estensione pari a m<sup>2</sup> 3.298 non potendo la superficie sviluppare alcuna suscettività edificatoria, il fondo verrà valutato come terreno agricolo uliveto, tenendo conto dello stato effettivo del suolo.

All'esito delle ricerche e delle valutazioni condotte (rifto. **Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli per la provincia di Bari - edizioni Exeo (All. n.16)**), il sottoscritto ha assunto il seguente valore unitario medio di

mercato:

- per l'uliveto: 1,5 €/m<sup>2</sup>

Il più probabile valore di mercato del fg.28 - p.lla 92 è ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di mercato pari a 1,5 €/m<sup>2</sup> e la superficie S, pari a m<sup>2</sup> 3.298:

$$V = 1,5 \text{ €/m}^2 \times 3.298 \text{ m}^2 = \text{€ 4.809}$$

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

**€ 721,35**

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo di mercato	<b>€ 4.809</b>
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
Oneri di regolarizzazione catastale	-
Stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	-
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 4.809</b>

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 99



Mancanza di garanzia per vizi ( -1.5%)	- € 721,35
Totale valore a base d'asta	€ 4.087,65
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 4.000,00</b>

### RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.425/2022.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

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

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

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

- individuato e descritto gli immobili oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della



stima;

- ha verificato la legittimità urbanistica dei fabbricati in questione, indicandone le difformità riscontrate rispetto alla situazione assentita;
- stimato il valore commerciale dei singoli immobili.

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

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

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO UNO	47	1588	2	D/1	Opifici	€ 1.375.100,00	€ 1.169.000,00
	47	1588	3	F/3	Molise-Acquaviva delle Fonti		

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO DUE	46	5843	1	A/2	Abitazione di tipo civile	€ 99.339,00	€ 84.200,00



	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO TRE	46	5843	13 C/6	Locale	Mario Coccioli n.5-Acquaviva delle Fonti	€ 51.870,00	€ 44.100,00

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO QUATTRO	46	5843	14 C/6	Locale	Mario Coccioli n.5-Acquaviva delle Fonti	€ 39.900,00	€ 33.900,00

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO CINQUE	46	5843	23 C/2	Locale	Mario Coccioli n.5-Acquaviva delle Fonti	€ 37.890,00	€ 32.200,00

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO SEI	46	5844	10 C/6	Locale	Mario Coccioli n.1-Acquaviva delle Fonti	€ 45.315,00	€ 38.500,00

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO SETTE	46	914	2 A/5	Abitazione di tipo ultrapopolare	Don Albertario n.5-Acquaviva delle Fonti	€ 15.198,00	€ 12.900,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Località	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO OTTO	47	1501	-	Terreno	Acquaviva delle Fonti	€ 11.225,00	€ 9.600,00
	47	189	-	Terreno	Acquaviva delle Fonti		
	47	318	-	Terreno	Acquaviva delle Fonti		

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO NOVE	46	1014	18	C/1	Negozi e Botteghe	€ 27.800,00	€ 23.600,00

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Località	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario del 15%
LOTTO DIECI	28	92	-	Terreno	Acquaviva delle Fonti - contrada Malano	€ 4.809,00	€ 4.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 428 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 103





Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n.104 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.



L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Pasquale Maurelli



E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari  
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 104

