

Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott. Antonio Ruffino

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n.71/2021



CREDITORE PROCEDENTE



rappresentata e difesa dall'Avv. Enrico Iannotta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma



DEBITORI



PERIZIA DEL CTU



SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	9
3. IDENTIFICAZIONE	10
4. STATO DI POSSESSO	12
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	13
5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA	15
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	16
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	17
7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE	19
8. DIVISIBILITÀ	20
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA	22
10. PERIZIA LOTTO 1	24
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	24
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	27
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	32
11. PERIZIA LOTTO 2	33
11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO	33
11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	33
11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	38
12. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	39



1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 10/11/2020 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 02/02/2021 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 71/2021, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano T-S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 123, particella 23, subalterno 6, categoria D/1, rendita € 17.517,10 (Allegato 1a);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 123, particella 23, subalterno 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 284,05 (Allegato 1b);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 123, particella 23, subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, rendita € 255,65 (Allegato 1c);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, identificato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 123, particella 23, qualità Ente Urbano, superficie are 57 ca 30 (Allegato 1d);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 104, particella 245, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 25 ca 90, Reddito Dominicale € 14,71, Reddito Agrario € 10,70 (Allegato 1e);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 104, particella 248, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 28 ca 80, Reddito Dominicale € 16,36, Reddito Agrario € 11,90 (Allegato 1f);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 104, particella 257, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 01 ca 50, Reddito Dominicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,62 (Allegato 1g);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 104, particella 260, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 13 ca 25, Reddito Dominicale € 7,53, Reddito Agrario € 5,47 (Allegato 1h).*



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14-A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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



Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 18/06/2021, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inadeguata.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

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



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

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

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

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

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

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

Compiuti questi preliminari controlli provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,*



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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



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

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

- a) *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*
- b) *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*



2. OPERAZIONI PERITALI

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

- Atto di precetto notificato in data 10/11/2020;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 02/02/2021;
- Istanza di vendita del 19/03/2021;
- Certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 10882, Registro particolare n. 8057, Presentazione n. 53 del 08/03/2021.

Si sono, innanzitutto, verificati i contenuti della certificazione notarile depositata dal creditore procedente. In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto, derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento notificato in data 02/02/2021. Inoltre, sulla certificazione notarile sono riportati i dati attuali e storici degli immobili oggetto del procedimento.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, avvenuto in data 03/11/2021. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili oggetto del procedimento.

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

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



3. IDENTIFICAZIONE

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

- Terreni siti in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, distinti al catasto terreni del Comune di Bitonto con **foglio 104, particelle 245-248-257-260**, della superficie complessiva pari a are 69 e centiare 45, con Atto Rep. N. 10837 del 17/06/1991 a firma del Notaio Mardesic Caterina (*Allegato 2*), risultano essere stati venduti dai Sig.ri [REDACTED] all'attuale società proprietaria identificata come segue:

[REDACTED], nella misura di 1/1.

- Complesso immobiliare sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, distinti al catasto fabbricati del Comune di Bitonto con **foglio 123, particella 23, subalterni 4-5-6**, e al catasto terreni dello stesso Comune con **foglio 123, particella 23**, con Atto Rep. N. 31816 del 14/11/1995 (*Allegato 3*) a firma del Notaio Mariconda Ezilda, coadiutore del Notaio Mariconda Gennaro, risulta essere stato venduto, in seguito ad indizione di gara da parte della società [REDACTED] dalla stessa Società all'attuale società proprietaria identificata come segue:

[REDACTED] nella misura di 1/1.

Si precisa che il suddetto complesso immobiliare sito in Bitonto (Mariotto), alla Via delle Mattine, alla data di acquisto da parte della Società [REDACTED] S.n.c., non risultava ancora censito al catasto fabbricati del Comune di Bitonto, ma risultava censito al catasto terreni dello stesso Comune, alla partita n. 34691, con foglio 123, particella 23, superficie are 57.30, come “fabbricato urbano da accettare”.

Inoltre, dalla documentazione reperita dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Archivio Notarile di Roma, si evince che il complesso immobiliare oggetto del procedimento è divenuto di proprietà della [REDACTED] in seguito al trasferimento di proprietà, con Atto Rep. N. 30908 del 04/04/1995 a firma del Notaio Mariconda Gennaro (*Allegato 4*), dalla [REDACTED] a [REDACTED].



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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



[REDACTED], in virtù dell'Accordo Quadro del 02/08/1993 stipulato tra le due società con il quale la Federazione Italiana dei Consorzi Agrari Soc. Coop.va a Responsabilità Limitata si impegnava a trasferire le proprie attività mobiliari e immobiliari alla [REDACTED] per il [REDACTED]

Infine, si rileva che il medesimo complesso immobiliare, con Atto Rep. N. 45689 del 12/12/2003 a firma del Notaio Oliva Luigi (**Allegato 5**), risulta essere stato soggetto ad atto d'obbligo di asservimento e vincolo a parcheggio per un'area di superficie pari a 1.200 mq.



4. STATO DI POSSESSO

Dalle notizie assunte dai debitori e attuali utilizzatori dei beni oggetto di perizia si è avuta evidenza che con riferimento al fondo rustico oggetto del procedimento e sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, risulta essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate un contratto di affitto agrario (**Allegato 6**), stipulato in data 26/11/2020 tra la [REDACTED]

[REDACTED] (affittuario), valido a partire dal 26/11/2020 fino al 25/11/2035, con possibilità di tacito rinnovo, salvo disdetta da comunicare con preavviso di almeno un anno prima della scadenza del contratto. Il fondo è stato concesso in locazione esclusivamente per finalità di utilizzo agricolo (coltivazione delle piantagioni esistenti). Il canone di locazione stabilito e riportato sul contratto risulta essere pari a € 200,00/anno, da pagarsi entro il 31 dicembre di ogni anno.

Con riferimento al complesso immobiliare sito in Bitonto, frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, si è riscontrata la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un contratto di locazione (**Allegato 7**), stipulato in data 12/09/2013 tra la [REDACTED] (locatore) e l'impresa [REDACTED] (conduttore), valido a partire dal 12/09/2013 fino al 11/09/2043 per una durata di 30 anni, con facoltà, sia del conduttore che del locatore, di recedere anticipatamente comunicando disdetta con preavviso di almeno quattro mesi. Il canone di locazione è stato stabilito in € 3.000,00/anno (€ 2.459,02 + € 540,98 di IVA), da pagarsi in n. 4 rate trimestrali di € 750,00 ciascuna, presso il domicilio del locatore entro il giorno 5 dei mesi di scadenza trimestrali.



5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha effettuato indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto per reperire le pratiche edilizie relative alla realizzazione degli immobili oggetto del procedimento.

Dalla consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si è rilevato che il complesso immobiliare sito in Bitonto, precisamente in Via delle Mattine, nella frazione Mariotto di detto Comune, è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Nulla osta n. 80 rilasciato dal Comune di Bitonto in data 19/07/1960;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Bitonto in data 30/01/1963;
- Licenza Edilizia n.188/72 e successivo rinnovo del 08/02/1975 (rif. **Allegati 3 e 4**);
- Certificato di destinazione urbanistica del suolo entro cui ricade il complesso immobiliare rilasciato in data 05/05/1995 dal Comune di Bitonto (il suolo ricade in zona destinata ad Artigianato e piccole industrie D/1) (**Allegato 3**);
- Permesso di Costruire n. 20 (pratica edilizia n. 59/03) rilasciato dal Comune di Bitonto in data 09/02/2004 per "l'ampliamento e l'ammodernamento tecnologico dell'azienda vinicola [REDACTED] (**Allegato 8a**); i lavori oggetto della presente pratica riguardano precisamente l'ampliamento dell'opificio mediante la realizzazione del fabbricato B (così come è nominato sulla planimetria catastale dell'immobile) costituito da piano interrato adibito ad uso zona deposito serbatoi e dal piano terra adibito ad uso lavorazione e imbottigliamento dei prodotti dell'attività di produzione vinicola;
- Certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato (**Allegato 8b**) del 06/03/2006, depositato al Genio Civile di Bari in data 19/05/2006 (pratica n. 1487/04);
- Permesso di Costruire n. 88 (pratica edilizia n. 15/06) rilasciato dal Comune di Bitonto in data 15/06/2009, costituente Variante in Sanatoria per la realizzazione di variazioni interne e volumetriche al progetto originario (**Allegato 8b**), in sostituzione della precedente variante in corso d'esecuzione (pratica SPUN n. 29/05, per cui è stata presentata richiesta di annullamento); in particolare le opere oggetto della presente Variante in Sanatoria consistono in:
Aumento dell'altezza del piano interrato del fabbricato B dell'opificio da 6,70 m a 8,70 m e realizzazione al piano interrato di un'intercapedine perimetrale al fine di isolare l'ambiente da possibili fonti di umidità;



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Innalzamento della quota interna del piano terra del fabbricato B dell'opificio di 1 metro, al fine di poter alloggiare serbatoi metallici di adeguata capienza, nel rispetto dei limiti volumetrici e di altezza specifici per la zona in questione;
- Variazione della distribuzione degli spazi interni al piano terra del fabbricato B dell'opificio, modifica della posizione della scala di collegamento al piano interrato e realizzazione di un vano per montacarichi.

- Certificato di Agibilità e Destinazione d'uso n. 35 (**Allegato 8b**) rilasciato dal Comune di Bitonto in data 21/06/2013 per l'utilizzo dell'opificio artigianale per produzione vinicola e frantoio oleario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato la presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati progettuali relativi alle pratiche edilizie e sulle planimetrie catastali degli immobili.

Innanzitutto, si è rilevata la presenza di una struttura (**foto da 76 a 79, Allegato 12**) all'interno del complesso immobiliare, rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile e denominata "fabbricato C" (**Allegato 11a**), non risultante dagli elaborati tecnici allegati ai titoli edilizi abilitativi rilasciati relativamente all'immobile. Pertanto, tale struttura risulta essere abusiva e di tale condizione si terrà conto nella stima del lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre, in corrispondenza dell'opificio, al piano terra del fabbricato A, si è rilevata all'interno della zona lavorazione la presenza di un piccolo vano chiuso di superficie 8,70 metri quadrati (**foto 54 e 55, Allegato 12**), anch'esso non presente sia sulla planimetria catastale dell'immobile che sugli elaborati tecnici allegati ai titoli edilizi abilitativi rilasciati relativamente all'immobile.

All'esterno del fabbricato A, in corrispondenza del porticato esterno attraverso il quale si accede al piano terra della struttura, si è riscontrata una diversa disposizione delle vasche di raccolta dell'uva (**foto 47, 48, 72 e 73, Allegato 12**), la cui superficie occupa parte del porticato esterno del fabbricato che risulta essere meno ampio di quanto riportato sugli elaborati delle pratiche edilizie e sulle planimetrie catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infine, in corrispondenza dell'abitazione situata al secondo piano dell'edificio denominato nella planimetria catastale dell'immobile "fabbricato D" (**Allegato 11a**), si è rilevata, a differenza di quanto risulta catastalmente, l'assenza del tramezzo che divide il disimpegno d'ingresso dal soggiorno (**foto 96, Allegato 12**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda il terreno sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, dalle informazioni reperite durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si è riscontrato che il terreno ricade in zona agricola E/1, come riportato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bitonto in data 26/07/1990 e allegato all'Atto Rep. N. 10837 del 17/06/1991 (**Allegato 2**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

Di tutte le difformità rilevate durante le attività di sopralluogo si terrà conto in fase di stima applicando un opportuno coefficiente di riduzione del valore del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

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



6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di perizia non risultano essere compresi all'interno di un complesso condominiale. Pertanto, non sussistono spese insolute di natura condominiale a carico delle unità immobiliari.



7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento notificato in data 02/02/2021), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g*), è emerso che a carico degli immobili oggetto del procedimento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

1. **Trascrizione del 29/04/1994** – Registro particolare n. 10523, Registro generale n. 13911 (*Allegato 10a*). Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a favore del Comune di Bitonto e

contro la [REDACTED]

Tale formalità è gravante sui terreni oggetto del procedimento identificati al catasto terreni del Comune di Bitonto con foglio 104, particelle 245-248-257-260.

2. **Iscrizione del 10/10/2002** – Registro particolare n. 8137, Registro generale n. 43480. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3. **Trascrizione del 09/01/2004** – Registro particolare n. 520, Registro generale n. 669 (*Allegato 10b*). Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Bitonto e contro

la [REDACTED]

Tale formalità è gravante sul suolo entro cui ricadono gli immobili oggetto del procedimento, identificato al catasto terreni del Comune di Bitonto con foglio 123, particella 23.

4. **Trascrizione del 09/01/2004** – Registro particolare n. 521, Registro generale n. 670 (*Allegato 10c*). Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Bitonto e

contro la [REDACTED]

Tale formalità è gravante sul suolo entro cui ricadono gli immobili oggetto del procedimento, identificato al catasto terreni del Comune di Bitonto con foglio 123, particella 23.

5. **Iscrizione contro del 20/07/2006** – Registro particolare n. 7342, Registro generale n. 40342. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

6. **Trascrizione del 28/06/2010** – Registro particolare n. 20059, Registro generale n. 31120 (*Allegato 10d*). Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED] e contro la [REDACTED]



Tale formalità è gravante sui terreni oggetto del procedimento identificati al catasto terreni del Comune di Bitonto con foglio 123, particella 23 e con foglio 104, particella 245.

7. **Iscrizione del 13/05/2015** – Registro particolare n. 2291, Registro generale n. 19100 (**Allegato 10e**). Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari e contro la [REDACTED]

8. **Iscrizione del 06/05/2016** – Registro particolare n. 2690, Registro generale n. 20390 (**Allegato 10f**). Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo a favore di Equitalia Sud S.p.a. e contro la [REDACTED]

9. **Iscrizione del 06/05/2016** – Registro particolare n. 2691, Registro generale n. 20391 (**Allegato 10g**). Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo a favore di Equitalia Sud S.p.a. e contro la Società [REDACTED]

Si precisa che per la suddetta iscrizione è stata effettuata la cancellazione totale con annotazione presentata in data 18/05/2020.

10. **Trascrizione del 06/11/2017** – Registro particolare n. 31962, Registro generale n. 45463 (**Allegato 10h**). Atto esecutivo o cautelare – Pignoramento esattoriale a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione e contro la [REDACTED]

Tale formalità è gravante sugli immobili oggetto del procedimento identificati al catasto fabbricati del Comune di Bitonto con foglio 123, particella 23, subalterni 4-5-6.

11. **Trascrizione del 08/03/2021** – Registro particolare n. 8057, Registro generale n. 10882 (**Allegato 10i**). Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Società [REDACTED] e contro la [REDACTED]

12. **Trascrizione del 18/11/2021** – Registro particolare n. 41820, Registro generale n. 56134 (**Allegato 10j**). Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]



██████████ e contro la ██████████

Si precisa che quest'ultima trascrizione non è riportata nella certificazione notarile prodotta dai creditori procedenti perché successiva alla data di deposito della stessa.

7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

2. **Iscrizione del 10/10/2002** – Registro particolare n. 8137, Registro generale n. 43480;
5. **Iscrizione del 20/07/2006** – Registro particolare n. 7342, Registro generale n. 40342;
6. **Trascrizione del 28/06/2010** – Registro particolare n. 20059, Registro generale n. 31120;
7. **Iscrizione del 13/05/2015** – Registro particolare n. 2291, Registro generale n. 19100;
8. **Iscrizione del 06/05/2016** – Registro particolare n. 2690, Registro generale n. 20390;
10. **Trascrizione del 06/11/2017** – Registro particolare n. 31962, Registro generale n. 45463;
11. **Trascrizione del 08/03/2021** – Registro particolare n. 8057, Registro generale n. 10882;
12. **Trascrizione del 18/11/2021** – Registro particolare n. 41820, Registro generale n. 56134.

Per la cancellazione delle suddette formalità dovrà essere sostenuto il costo complessivo di € 1.834,00.



8. DIVISIBILITÀ

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

❖ LOTTO 1

- **Immobile adibito ad uso officio** sito in Bitonto, frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 123, particella 23, subalterno 6**, piano S1-T, categoria D/1, rendita catastale € 17.517,10, di proprietà 1/1, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito;
- **Immobile adibito ad uso abitazione civile** sito in Bitonto, frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 123, particella 23, subalterno 4**, piano 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita catastale € 284,05, di proprietà 1/1, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito;
- **Immobile adibito ad uso abitazione civile** sito in Bitonto, frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 123, particella 23, subalterno 5**, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, rendita catastale € 255,65, di proprietà 1/1, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito;
- **Area di pertinenza del complesso immobiliare di cui sopra** sito in Bitonto, frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, distinta in catasto terreni al **foglio 123, particella 23**, qualità Ente Urbano, superficie 57 are 30 ca, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.





❖ LOTTO 2

- **Terreno** sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, distinto in catasto terreni al **foglio 104, particella 245**, qualità Uliveto, classe 2, superficie 25 are 90 ca, reddito dominicale € 14,71, reddito agrario € 10,70, di proprietà 1000/1000;
- **Terreno** sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, distinto in catasto terreni al **foglio 104, particella 248**, qualità Uliveto, classe 2, superficie 28 are 80 ca, reddito dominicale € 16,36, reddito agrario € 11,90, di proprietà 1000/1000;
- **Terreno** sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, distinto in catasto terreni al **foglio 104, particella 257**, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1 are 50 ca, reddito dominicale € 0,85, reddito agrario € 0,62, di proprietà 1000/1000;
- **Terreno** sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, distinta in catasto terreni al **foglio 104, particella 260**, qualità Uliveto, classe 2, superficie 13 are 25 ca, reddito dominicale € 7,53, reddito agrario € 5,47, di proprietà 1000/1000.



9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

❖ LOTTO 1

Prendendo come riferimento i sistemi comunemente adottati nel mercato immobiliare e quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98 e dalle Norme UNI EN 15733 e ISO 9836, si precisa che, per il computo della superficie commerciale del Lotto 1 si sono considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, aree scoperte);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Fabbricato A (“enopolio”)			
Piano terra (foglio 123 - particella 23 - sub. 6 parte)	650,46	1,00	650,46
Piano interrato (foglio 123 - particella 23- sub. 6 parte)	650,46	0,35	227,66
Fabbricato B (“lavorazione e imbottigliamento”)			
Piano terra (foglio 123 - particella 23 - sub. 6 parte)	650,46	1,00	650,46
Piano interrato (foglio 123 - particella 23 - sub. 6 parte)	650,46	0,35	227,66
Fabbricato C (“tettoia”)			
Piano terra (foglio 123 - particella 23 - sub. 6 parte)	83,00	0,15	12,45
Fabbricato D (“uffici” e “abitazioni”)			
Piano terra – uffici (foglio 123 - particella 23 - sub. 6 parte)	109,20	1,00	109,20
Piano 1° - abitazione (foglio 123 - particella 23 - sub. 4)	109,20	1,00	109,20
Piano 2° - abitazione (foglio 123 - particella 23 - sub. 5)	109,20	1,00	109,20
Fabbricato E (“deposito carburanti”)			
Piano terra - deposito carburanti (fg. 123 - part. 23 - sub. 6 parte)	8,23	0,15	1,23
Area scoperta attrezzata F			
Piano terra: mq (5531,78 - 650,46 - 650,46 – 83 - 109,20 - 8,23)	4030,43	0,02	80,61
Sommano		mq	2178,13





Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) del Lotto 1, arrotondata per difetto, è pari a complessivi **2.178,00 mq.**

❖ **LOTTO 2**



Prendendo come riferimento i dati sulle superfici riportati sulle visure storiche dei terreni costituenti il Lotto 2 (*Allegati 11e, 11f, 11g, 11h*) si ha:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
Foglio 104, Particella 245	Nord-est-ovest-sud	2.590
Foglio 104, Particella 248	Nord-est-ovest-sud	2.880
Foglio 104, Particella 257	Nord-est-ovest-sud	150
Foglio 104, Particella 260	Nord-est-ovest-sud	1.325
	Sommano	6.945



Pertanto, la superficie complessiva del fondo rustico sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia San Barbato, costituente il Lotto 2 individuato con riferimento al presente procedimento, risulta essere pari a **6.945,00 mq.**



10. PERIZIA LOTTO 1

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN BITONTO (FRAZ. MARIOTTO), VIA DELLE MATTINE, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 123, PARTICELLA 23, SUBALTERNI 4-5-6 E AL CATASTO TERRENI CON FOGLIO 123, PARTICELLA 23

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

- DATI CATASTALI (Negli *Allegati 11a, 11b e 11c* sono riportate le planimetrie catastali degli immobili):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
Fabbricati	123	23	6	D/1	-	T-S1	-	-	17.517,10 €	/	/
Fabbricati	123	23	4	A/7	1	1	5 vani	95 mq	284,05 €	/	/
Fabbricati	123	23	5	A/3	3	2	4,5 vani	100 mq	255,65 €	/	/
Terreni	123	23	-	Ente urbano	-	-	-	57 are 30 ca	-	/	/

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un complesso immobiliare sito in Bitonto, frazione Mariotto, alla via delle Mattine (Strada Provinciale n. 89), confinante con via delle Mattine e con altre proprietà, identificate catastalmente con foglio 117, particelle 6 e 95, e con foglio 123 particelle 164, 366, 403, 402, 364, 221 e 72.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un complesso immobiliare (*Allegato 12*) sito in Bitonto, in frazione Mariotto, alla via delle Mattine, realizzato su un'area di 5.730 mq e composto principalmente da un opificio (*foto 5-38, 47-71, Allegato 12*), all'interno del quale viene svolta l'attività di produzione vinicola, suddiviso in due corpi di fabbrica, denominati sulla planimetria catastale (*Allegato 11a*) "fabbricato A" e "fabbricato B", sviluppati entrambi su due livelli (piano terra/rialzato e piano interrato). A completare il lotto vi è la presenza di altri corpi di fabbrica all'interno del complesso, denominati "fabbricato D" (*foto 80-104, Allegato 12*) e "fabbricato E" (*foto 74, Allegato 12*). Il fabbricato E risulta essere una struttura per il deposito carburanti. Il fabbricato D, invece, si sviluppa su tre livelli, il piano terra adibito ad uso uffici (*foto 83 e 84, Allegato 12*), il piano primo (*foto 87-94, Allegato 12*) e il piano secondo (*foto 96-103, Allegato 12*) adibiti ad uso civile abitazione. L'area esterna di pertinenza del complesso (*foto 38-46, Allegato 12*) è adibita ad uso deposito materiali,



parcheggio e movimentazione dei mezzi di lavoro. Il complesso ha unico accesso da via delle Mattine (**foto 3 e 4, Allegato 12**).

All'interno del fabbricato B dell'opificio, al piano terra (**foto 6-26, Allegato 12**), il capannone è suddiviso in una zona lavorazione, una zona imbottigliamento, una zona frantoio oleario, una zona deposito, una zona bagni-spogliatoi e un'area occupata da serbatoi in acciaio per la termovinificazione. Il piano interrato del fabbricato B (**foto 28-37, Allegato 12**), raggiungibile mediante scala interna (**foto 27, Allegato 12**), è occupato dalla presenza di n. 30 serbatoi in acciaio per l'invecchiamento del vino ed è dotato di intercapedine perimetrale (**foto 32, Allegato 12**), necessaria per l'isolamento dell'ambiente da possibili fonti di umidità.

Il fabbricato B è dotato, sul retro all'esterno, di una pensilina metallica (**foto 39, 41 e 42, Allegato 12**) che permette di tenere al riparo i mezzi di lavoro e il materiale di stoccaggio dall'azione degli agenti atmosferici.

Il fabbricato A dell'opificio è dotato invece, all'ingresso, di una piccola area per la vendita dei prodotti vinicoli (**foto 49-51, Allegato 12**); il restante spazio è adibito a zona lavorazione ed è occupato principalmente, sia al piano terra che al piano interrato, dalla presenza di vasche di lavorazione dell'uva (**foto 56-71, Allegato 12**), distribuite in modo uniforme all'interno dell'edificio.

Il fabbricato A è dotato all'ingresso di un piccolo portico esterno (**foto 47, Allegato 12**), affiancato da due vasche per la raccolta dell'uva (**foto 48, 72 e 73, Allegato 12**).

Le abitazioni presenti al piano primo e secondo del fabbricato D hanno una disposizione simile degli ambienti interni e presentano un soggiorno, due camere da letto, un bagno e una cucina (al piano secondo al posto della cucina vi è una terza camera da letto).

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, gli immobili e l'area esterna di pertinenza, costituenti il lotto oggetto della presente perizia, si presentano in discrete condizioni di conservazione. Pertanto, non necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.p.;
- *Copertura*: solaio prefabbricato in c.a.p. del tipo a tegoli a doppio T;
- *Pareti esterne*: rompagnature capannoni opificio in elementi prefabbricati intonacate e tinteggiate all'esterno; rompagnature fabbricati D-E in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne*: all'interno del fabbricato D gli ambienti delle abitazioni e degli uffici sono separati da tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate; il fabbricato B dell'opificio è dotato di pareti divisorie in lamiera fisse o scorrevoli; il fabbricato A risulta essere suddiviso dalle pareti delle vasche;



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* i capannoni sono dotati di pavimentazione di tipo industriale di colore rosso e di pareti intonacate e tinteggiate di diverso colore; gli uffici e le abitazioni presentano pavimentazioni in piastrelle e pareti interne intonacate e tinteggiate di diverso colore e tema;
- *Infissi esterni:* all'ingresso il complesso immobiliare presenta un cancello in ferro ad apertura manuale; il capannone è dotato di portoni in acciaio per l'ingresso pedonale, di portali ad ante in acciaio per l'ingresso dei mezzi per le operazioni di carico/scarico e di finestre nella parte superiore; in corrispondenza del portico esterno del fabbricato A vi è la presenza di finestre e porta-finestre con telaio in legno; il fabbricato D è dotato di un portoncino d'ingresso in ferro vetrato e di finestre protette da chiusure oscuranti ai piani delle abitazioni (tapparelle al primo piano e persiane al secondo piano);
- *Infissi interni:* le abitazioni del fabbricato D presentano all'interno porte in legno; i capannoni non presentano all'interno infissi, ad eccezione della zona bagni-spogliatoi del fabbricato B (porte in pvc) e della zona vendita all'ingresso del fabbricato A (porte in legno);
- *Impianti tecnologici:* gli edifici dell'opificio sono dotati di impianto elettrico con linee a voltaggio differenziato, a seconda dei macchinari serviti, e di impianto idrico-fognante regolarmente connesso alla rete cittadina; è stata rilevata, inoltre, la presenza dei seguenti impianti: impianto di protezione contro le scariche atmosferiche, impianto antincendio, riserva idrica, scarico acque meteoriche sui piazzali, impianto di depurazione degli scarti di lavorazione (impianto di grigliatura, desabbiatura e disoleazione). Non è stato possibile acquisire le dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008 degli impianti elettrici, termici, idrici e tecnologici al servizio degli immobili in questione, i quali, come riscontrato in fase di sopralluogo, non appaiono comunque adeguati alle vigenti disposizioni normative.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U.:

- considerate le caratteristiche degli immobili costituenti il lotto oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi e le pertinenze;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione del complesso immobiliare;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto e l'Agenzia del Territorio;
- considerata la situazione urbanistica e catastale degli immobili in questione e l'attuale stato dei luoghi;
- effettuate indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale del Lotto oggetto della presente perizia utilizzando il "Metodo Sintetico-Comparativo" tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, e seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- *descrizione del bene in tutte le sue parti* (sopra riportata nel par. 10.1);
- *definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento*: definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo e recentemente alienati nel predetto comune, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale; naturalmente dalla scala di valori così determinata andranno esclusi tutti i prezzi eccezionali e di punta, proprio perché la stessa sia espressione di un mercato normale nel rispetto quindi, del principio dell'ordinarietà;
- *determinazione dei coefficienti di merito*: definizione dei vari parametri, di natura sia intrinseca che estrinseca, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- *determinazione del coefficiente totale di comparazione*: comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;



- *determinazione del valore di stima*: trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

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

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

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

In base all'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto, sono stati rilevati i seguenti Campioni comparabili al lotto oggetto di valutazione:

- **CAMPIONE A**: Atto di compravendita in data 20.10.2017 per notar Alberto Scaffarelli (*Allegato 15*), repertorio 22815, raccolta 8198, trascritto a Bari il 17.11.2017 ai numeri 47414/33352, tra <omissis> contro <omissis>, inerente la vendita di un insediamento produttivo sito in Bitonto, con accesso dalla VII Traversa Viale delle Nazioni senza civico, composto da un opificio articolato sui piani terra, ammezzato e piano, parzialmente ancora allo stato rustico per la parte al primo piano, di superficie totale pari a circa mq 167, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 36, particella 1062, sub 1-2, cat. D/1.

Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 260.000,00 a cui corrisponde un valore unitario di € 260.000,00/(411+0,4x153+0,02x591) = **€/mq 537,17**.



Figura 1.1: Campione 1



- **CAMPIONE B:** Atto di compravendita in data 05.02.2021 per notar Gaetano Lonero (*Allegato 15*), repertorio 23216, raccolta 10469, trascritto a Bari il 10.02.2021 ai numeri 6217/4614, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un compendio immobiliare sito in Bitonto, avente accesso dalla strada provinciale 119 Bitonto-Palo s.n., posto al piano terra, costituito da un ampio piazzale all'interno del quale sono ubicati un vano ad uso ufficio, con piccolo bagno ed annessa tettoia, due locali ad uso deposito, due zone lavaggio con relative tettoie, una macchina automatica, un vecchio trullo in pietra ed una cisterna di raccolta dell'acqua, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 62, particella 1117, sub 2.

Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 80.000,00 a cui corrisponde un valore unitario di € 80.000,00/(25+71+11+22+0,15x120+0,15x50+0,15x25+0,02x5644) = **€/mq 295,06**.



Figura 1.2: Campione 2

- **CAMPIONE C:** Atto di compravendita in data 20.12.2019 per notar Carlo Lorusso (*Allegato 15*), repertorio 38910, raccolta 18245, trascritto a Bari il 08.01.2020 ai numeri 677/566, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un di un'unità immobiliare posta all'interno di un complesso industriale sita in Bitonto, avente accesso dalla traversa strada provinciale Modugno-Bitonto, posta al piano terreno, destinata ad attività commerciale categoria D/8, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 62, particella 744, sub 7.

Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 60.000,00 a cui corrisponde un valore unitario di € 60.000,00/(41+1000x0,05) = **€/mq 659,34**.





Figura 1.3: Campione 3

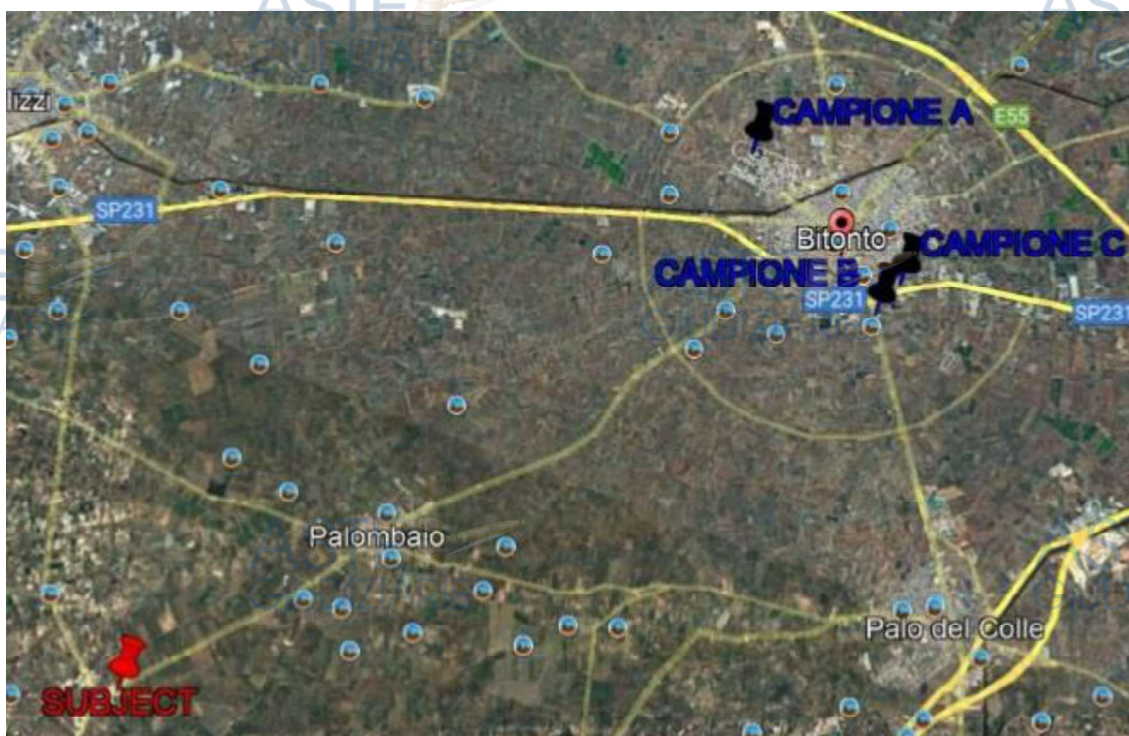


Figura 1.4: Localizzazione dei Comparabili e del Subject

In definitiva, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:



$L = (537,17 + 295,06 + 659,34) / 3 = \text{€}/\text{mq } 497,19$

Inoltre, il sottoscritto, mediante consultazione della Banca Dati dell'Agencia del Territorio - O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), con riferimento a immobili ricadenti in zona suburbana/Mariotto del Comune di Bitonto, codice di zona: E3, microzona catastale: 4 (dati 1° semestre 2021), ha desunto per la tipologia di immobile "laboratori" valori variabili tra €/mq 400,00 e €/mq 600,00, mentre per la tipologia di immobile "magazzini" valori variabili tra €/mq 500,00 e €/mq 700,00.

Con riferimento invece a immobili situati in zona suburbana del Comune di Bitonto, codice di zona: E1, microzona catastale: 2 (dati 1° semestre 2021), sono stati desunti, per la tipologia di immobile "capannoni industriali" in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Il sottoscritto, alla luce degli elementi raccolti, dopo aver eseguito un ampio studio dell'immobile oggetto della presente stima, della zona relativa in cui esso ricade, la vetustà e le caratteristiche, ha vagliato, valutato, mediato e rielaborato, anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto Comune, i risultati dell'indagine conoscitiva eseguita e sopra esposta.

In virtù di tali considerazioni, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato con riferimento all'attualità, avrà, mediando i suddetti valori unitari, un valore corrente di mercato unitario medio pari a: **La = €/mq 497,19.**

Determinazione dei coefficienti di merito

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri, per l'immobile in questione, sono nello specifico i seguenti:

- **Stato di conservazione:** immobile ristrutturato - **Kc = 1,00**
- **Coefficiente di piano:** piano terra-1-2-S1 - **Kp = 1,00**
- **Luminosità:** mediamente luminoso - **Kl = 1,00**
- **Esposizione e posizione:** non favorevole - **Ke = 0,95**
- **Edificio:** 1-20 anni, normale stato - **Ka = 1,00**
- **Riscaldamento:** presenti split - **Kr = 1,00**
- **Stato locativo:** locato - **Kg = 0,80**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta essere quindi pari a:

$$K_{a \text{ tot}} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = \mathbf{0,76}$$

Determinazione del valore di stima

Applicando il coefficiente totale K_{tot} ricavato, trasposto numerico delle differenze dal valore medio, si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di mercato: €/mq $497,19 \times 0,76 = \text{€}/\text{mq } 377,86$, che si arrotondano ad **€/mq 400,00**.

Alla luce di quanto sopra esposto, si definisce come più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto oggetto della presente perizia il seguente valore:

$$\text{€}/\text{mq } 400,00 \times \text{mq } 2.178,00 = \mathbf{\text{€ } 871.200,00}$$

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il sottoscritto, al fine di tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi, necessarie per la sanatoria e ripristino della legalità urbanistica-catastale o per le eventuali demolizioni e riduzione in pristino di opere abusive non sanabili, ha ritenuto opportuno applicare al valore di mercato determinato un coefficiente di riduzione forfettaria $K_u = 5\%$, che corrisponde ad un importo da detrarre al valore di mercato del lotto pari a **€ 43.560,00**. Il valore commerciale del lotto in questione risulta essere pertanto pari a:

$$\text{€ } 871.200,00 - \text{€ } 43.560,00 = \mathbf{\text{€ } 827.640,00}$$

A tale valore, si è applicata un'ulteriore riduzione forfettaria del valore del 15 %, al fine di tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti, la bonifica di eventuali rifiuti tossico e nocivi, macchinari e manufatti residui, nonché per eventuali spese insolute, corrispondente ad un importo pari a **€ 124.146,00**.

In conclusione, il prezzo base a base d'asta del Lotto 1 oggetto del procedimento, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere pertanto pari a € 703.494,00, che si arrotondano ad **€ 704.000,00** (Settecentoquattromila/00).

Si precisa che devono ritenersi esclusi dalla presente stima tutti i macchinari e i manufatti necessari all'attività in essere, presenti all'interno del complesso immobiliare oggetto della presente stima.



11. PERIZIA LOTTO 2

TERRENO SITO IN BITONTO, CONTRADA CHIASCIA SAN BARBATO, IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI CON FOGLIO 104, PARTICELLE 245-248-257-260

11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO

- DATI CATASTALI (Nell'*Allegato 13* è riportato l'estratto di mappa catastale del terreno):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
Terreni	104	245	-	Uliveto	2	-	-	25 are 90 ca	-	14,71 €	10,70 €
Terreni	104	248	-	Uliveto	2	-	-	28 are 80 ca	-	16,36 €	11,90 €
Terreni	104	257	-	Uliveto	2	-	-	01 are 50 ca	-	0,85 €	0,62 €
Terreni	104	260	-	Uliveto	2	-	-	13 are 25 ca	-	7,53 €	5,47 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un fondo rustico sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, nei pressi della frazione Palombaio, confinante nel complesso con Strada Provinciale n. 69 e con altri terreni identificati catastalmente con foglio 104, particelle 217, 220, 476, 477, 475, 258, 259, 219, 221, 137, 246, 261 e 125.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un fondo rustico (*Allegato 14*) sito in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, nelle vicinanze della frazione Palombaio e della Strada Provinciale n. 69. Il terreno risulta essere coltivato a uliveto e ha un'estensione pari a 6.945 mq. Come riscontrato in fase di sopralluogo, il fondo rustico risulta essere in discrete condizioni.

11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U.:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo rustico oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura ed i suoi accessi;
- considerata la giacitura, l'esposizione, il tipo di suolo, le risorse idriche, la piovosità e la tipologia produttiva;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;



- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto e l'Agenzia del Territorio;
- visionato il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli *Exeo edizioni 2021* della Provincia di Bari, riferito al Comune di Bitonto;
- effettuate indagini di mercato in zone limitrofe, eseguite ricercando, tramite il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, dati comparabili sintetico-comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato fondiario del suddetto comune;

intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale del Lotto oggetto della presente perizia utilizzando il “Metodo Sintetico-Comparativo” tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del “valore reale” del bene, e seguendo le medesime fasi operative precedentemente descritte nella valutazione del Lotto 1.

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

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

In base all'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto, sono stati rilevati i seguenti Campioni comparabili al lotto oggetto di valutazione:

- **CAMPIONE A:** Atto di compravendita in data 09.06.2020 per notar Giuseppe Cardinali (*Allegato 15*), repertorio 44223, raccolta 21134, trascritto a Bari il 03.07.2020 ai nn. 24578/17132, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appezzamento di terreno in agro di BITONTO (BA), Località “Palombaio”, della estensione catastale pari a mq 3121, censita in catasto terreni al foglio 104, particella 75, tipizzata nel P.R.G. vigente in zona E/1 destinata ad uso agricolo. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 2.000,00 ai cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 0,6408**.





Figura 2.1: Campione 1

- **CAMPIONE B:** Scrittura privata di compravendita in data 12.03.2021, autenticata dal Notaio Alberto Scaffarelli (*Allegato 15*), repertorio 26415, trascritta a Bari il 25.03.2021 ai nn. 14262/10599, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un fondo rustico in agro di Bitonto (BA) alla contrada "Tauro", della estensione catastale pari a mq 14916, censito in catasto terreni al foglio 118, particelle 16-21-38-39, tipizzato nel P.R.G. vigente in zona E/1 destinata ad uso agricolo.

Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 28.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di €/mq 1,877.



Figura 2.2: Campione 2



- **CAMPIONE C:** scrittura privata di compravendita in data 12.03.2021 (*Allegato 15*), autenticata dal Notaio Alberto Scaffarelli, repertorio 26415, trascritta a Bari il 25.03.2021 ai nn. 14262/10599, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un fondo rustico in agro di Bitonto (BA) alla contrada "Selva De Rubeis", della estensione catastale pari a mq 4313, censito in catasto terreni al foglio 104, particella 77, tipizzato nel P.R.G. vigente in zona E/1 destinata ad uso agricolo. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 4.500,00, a cui corrisponde un valore unitario di **€/mq 1,0433**.



Figura 2.3: Campione 3



Figura 2.4: Localizzazione dei Comparabili e del Subject



Inoltre, il sottoscritto, mediante consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori agricoli della Puglia – Edizioni Exeo, nello specifico dei valori agricoli riferiti al Comune di Bitonto (listino 2021), ha desunto per terreni coltivati a “Uliveto” valori variabili tra €/mq 1,30 a €/mq 2,50.

In definitiva, un terreno statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quelli in esame potranno essere utilmente comparati, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (0,6408 + 1,8771 + 1,0433) / 3 = \text{€/mq } 1,187.$$

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento

Tanto premesso, con separata comparazione dei parametri relativi ai terreni in esame a quello prima definito ideale di riferimento, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta, si ha:

▪ Fertilità

La natura chimico e fisica del terreno in esame e le conseguenti potenzialità produttive connotano una “buona” fertilità dello stesso; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato, tenendo anche conto dello stato di manutenzione, con applicazione di un coefficiente incrementale assunto pari a **Kcf = 1,15**.

▪ Giacitura

Il terreno in esame può definirsi con pendenze non superiori a circa il 10%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche. Si assume pertanto un coefficiente incrementale pari a **Kg = 1,10**.

▪ Accesso

Le condizioni di accesso al terreno in esame, considerato l'esistente accesso dalla Strada Provinciale n.69, possono definirsi agevoli; si assume pertanto un coefficiente incrementale pari a **Kca = 1,20**.

▪ Forma

La forma regolare del terreno in oggetto induce a dover contemplare un parametro incrementale pari a **Kf = 1,05**.

▪ Ubicazione

L'ubicazione, del terreno in oggetto, considerata la distanza di circa 550 metri dal centro abitato di Palombaio, induce a dover considerare un parametro incrementale pari a **Ku = 1,30**.

▪ Ampiezza

L'ampiezza del terreno in oggetto induce a dover contemplare un parametro pari a **Kb = 1,00**.



▪ **Comparazione di parametri giuridici**

Essendo il terreno condotto in locazione, si assume un parametro decrementale pari a **Kg = 0,80**.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta essere quindi pari a:

$$K_{a \text{ tot}} = 1,15 \times 1,10 \times 1,20 \times 1,05 \times 1,30 \times 1,00 \times 0,80 = \mathbf{1,657656}$$

Determinazione del valore di stima

Applicando il coefficiente totale K tot ricavato, trasposto numerico delle differenze dal valore medio, si ottiene per il fondo rustico in questione il valore unitario di mercato: €/mq 1,187 x 1,657656 = €/mq 1,96783, che si arrotondano ad **€/mq 2,00**.

Alla luce di quanto sopra esposto, si definisce come più probabile valore di mercato del fondo rustico costituente il lotto oggetto della presente perizia il seguente valore:

$$\text{€/mq } 2,00 \times \text{mq } 6.945 = \mathbf{\text{€ } 13.890,00}$$

11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il sottoscritto, al fine di tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute, ha ritenuto opportuno applicare una riduzione pari al 15 % sul valore di mercato determinato, corrispondente ad un importo pari a € 2.083,50.

In conclusione, il prezzo base a base d'asta del Lotto 2 oggetto del procedimento, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere pertanto pari a € 11.806,50, che si arrotondano ad **€ 12.000,00** (Dodicimila/00).

Bitonto, 10/02/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

12. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 71/2021;
- b) **Proprietà:** [REDACTED], proprietaria in misura di 1/1;
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (fraz. Mariotto), via delle Mattine;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un complesso immobiliare situato in Bitonto, con accesso da via delle Mattine, composto da un opificio utilizzato per attività di produzione vinicola, da un fabbricato adibito ad uso deposito carburanti, da uno stabile di tre piani adibito a zona uffici (piano terra) e ad abitazione civile (piani primo e secondo) e da un'area esterna di pertinenza esclusiva del complesso immobiliare;
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano T-S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al **foglio 123, particella 23, subalterno 6**, categoria D/1, rendita € 17.517,10;
 - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al **foglio 123, particella 23, subalterno 4**, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 284,05;
 - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al **foglio 123, particella 23, subalterno 5**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, rendita € 255,65;
 - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, identificato nel catasto terreni di detto Comune al **foglio 123, particella 23**, qualità Ente Urbano, superficie are 57 ca 30;
- f) **Conformità edilizia:** il lotto oggetto di perizia è costituito da un complesso immobiliare realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi:
- Nulla osta n. 80 rilasciato dal Comune di Bitonto in data 19/07/1960;
 - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Bitonto in data 30/01/1963;
 - Licenza Edilizia n.188/72 e successivo rinnovo del 08/02/1975;



Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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



- Certificato di destinazione urbanistica del suolo entro cui ricade il complesso immobiliare rilasciato in data 05/05/1995 dal Comune di Bitonto (il suolo ricade in zona destinata ad Artigianato e piccole industrie D/1);
- Permesso di Costruire n. 20 (pratica edilizia n. 59/03) rilasciato dal Comune di Bitonto in data 09/02/2004;
- Certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato del 06/03/2006, depositato al Genio Civile di Bari in data 19/05/2006 (pratica n. 1487/04);
- Permesso di Costruire n. 88 (pratica edilizia n. 15/06) rilasciato dal Comune di Bitonto in data 15/06/2009, costituente Variante in Sanatoria per la realizzazione di variazioni interne e volumetriche al progetto originario, in sostituzione della precedente variante in corso d'esecuzione (pratica SPUN n. 29/05, per cui è stata presentata richiesta di annullamento);
- Certificato di Agibilità e Destinazione d'uso n. 35 rilasciato dal Comune di Bitonto in data 21/06/2013 per l'utilizzo dell'opificio artigianale per produzione vinicola e frantoio oleario.



PREZZO A BASE D'ASTA: € 704.000,00 (Settecentoquattromila/00)



LOTTO 2

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 71/2021;
- b) **Proprietà:** [REDACTED], proprietaria in misura di 1/1;
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), Contrada Chiascia San Barbato;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un terreno situato in Bitonto, alla Contrada Chiascia San Barbato, di superficie pari complessivamente a 6.945 mq; il terreno è coltivato a Uliveto;
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al **foglio 104, particella 245**, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 25 ca 90, Reddito Dominicale € 14,71, Reddito Agrario € 10,70;
 - Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al **foglio 104, particella 248**, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 28 ca 80, Reddito Dominicale € 16,36, Reddito Agrario € 11,90;
 - Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al **foglio 104, particella 257**, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 01 ca 50, Reddito Dominicale € 0,85, Reddito Agrario € 0,62;
 - Immobile sito in Bitonto (BA), alla Contrada Chiascia di San Barbato, identificato nel catasto terreni di detto Comune al **foglio 104, particella 260**, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 13 ca 25, Reddito Dominicale € 7,53, Reddito Agrario € 5,47.
- f) **Destinazione urbanistica:** il lotto oggetto di perizia è costituito da un terreno, il quale ricade in zona agricola E/1, come riportato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bitonto in data 26/07/1990.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 12.000,00 (Dodicimila/00)





ELENCO ALLEGATI

- 1a) Visura storica dell'immobile Fg.123, Part.23, Sub.6;
- 1b) Visura storica dell'immobile Fg.123, Part.23, Sub.4;
- 1c) Visura storica dell'immobile Fg.123, Part.23, Sub.5;
- 1d) Visura storica dell'immobile Fg.123, Part.23;
- 1e) Visura storica dell'immobile Fg.104, Part.245;
- 1f) Visura storica dell'immobile Fg.104, Part.248;
- 1g) Visura storica dell'immobile Fg.104, Part.257;
- 1h) Visura storica dell'immobile Fg.104, Part.260;
- 2) Atto Rep. N. 10837 del 1991 del Notaio Mardesic;
- 3) Atto Rep. N. 31816 del 1995 del Notaio Mariconda;
- 4) Atto Rep. N. 30908 del 1995 del Notaio Mariconda;
- 5) Atto Rep. N. 45689 del 2003 del Notaio Oliva;
- 6) Contratto di affitto agrario del 26.11.2020;
- 7) Contratto di locazione del 12.09.2013;
- 8a) Permesso di Costruire n. 20 del 2004;
- 8b) Permesso di Costruire n. 88 (Variante in Sanatoria);
- 9a) Ispezione ipotecaria su Vini San Barbato di Bitetto Domenico & C. S.n.c.;
- 9b) Ispezione ipotecaria su terreno Fg.104, Part.245;
- 9c) Ispezione ipotecaria su terreno Fg.104, Part.248;
- 9d) Ispezione ipotecaria su terreno Fg.104, Part.257;
- 9e) Ispezione ipotecaria su terreno Fg.104, Part.260;
- 9f) Ispezione ipotecaria su immobile Fg.123, Part.23, Sub.4;
- 9g) Ispezione ipotecaria su immobili Fg.123, Part.23, Sub.5-6;
- 10a) Trascrizione del 29.04.1994 R.G. 13911, R.P. 10523;



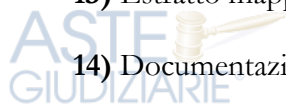
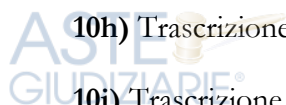
Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

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



- 10b) Trascrizione del 09.01.2004 R.G. 669, R.P. 520;
- 10c) Trascrizione del 09.01.2004 R.G. 670, R.P. 521;
- 10d) Trascrizione del 28.06.2010 R.G. 31120, R.P. 20059;
- 10e) Iscrizione del 13.05.2015 R.G. 19100, R.P. 2291;
- 10f) Iscrizione del 06.05.2016 R.G. 20390, R.P. 2690;
- 10g) Iscrizione del 06.05.2016 R.G. 20391, R.P. 2691;
- 10h) Trascrizione del 06.11.2017 R.G. 45463, R.P. 31962;
- 10i) Trascrizione del 08.03.2021 R.G. 10882, R.P. 8057;
- 10j) Trascrizione del 18.11.2021 R.G. 56134, R.P. 41820;
- 11a) Planimetria catastale immobile Fg.123, Part.23, Sub.6;
- 11b) Planimetria catastale immobile Fg.123, Part.23, Sub.4;
- 11c) Planimetria catastale immobile Fg.123, Part.23, Sub.5;
- 12) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 13) Estratto mappa catastale Fg.104, Part.245;
- 14) Documentazione fotografica Lotto 2;
- 15) Documentazione reperita per le operazioni di stima degli immobili.

