

*Ing. Nicola Acquafredda*

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

## TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott. Antonio Ruffino

**Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 572/2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CREDITORE PROCEDENTE**

Sig. [REDACTED]

rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Di Lollo Capurso,  
elettivamente domiciliato presso il suo studio in Bisceglie (BT)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DEBITORE**

[REDACTED], C.F. [REDACTED]

**PERIZIA DEL CTU**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI .....	3
2. OPERAZIONI PERITALI .....	10
3. IDENTIFICAZIONE.....	12
4. STATO DI POSSESSO.....	13
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA .....	15
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.....	21
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 1 .....	26
10. PERIZIA LOTTO 1 .....	27
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	27
11. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 2 .....	29
12. PERIZIA LOTTO 2.....	30
12.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	30
13. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 3 .....	32
14. PERIZIA LOTTO 3 .....	33
14.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	33
15. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 4 .....	35
16. PERIZIA LOTTO 4.....	36
16.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	36
17. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 5 .....	38
18. PERIZIA LOTTO 5 .....	39
18.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	39
19. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA .....	41
20. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	50
21. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE .....	53



## 1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di decreto di sequestro conservativo datato 14/05/2016 e di successiva sentenza di condanna esecutiva n. 2008/2021 emessa in data 20/11/2021 da parte del Tribunale di Trani nei confronti della Società [REDACTED] la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta, con codice di Espropriazione Immobiliare R.G. n. 572/2021, consistenti in:

- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 64,04 (Allegato 1);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 39 mq, rendita € 72,30 (Allegato 2);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 76,44 (Allegato 3);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita € 61,97 (Allegato 4);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 13, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita € 41,32 (Allegato 5);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 3, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 16, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 302,13 (Allegato 6);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 4, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 17, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani,*

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

superficie catastale totale 89 mq, rendita € 268,56 (**Allegato 7**);

- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 5, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 18, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 335,70 (**Allegato 8**);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 7, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 20, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 89 mq, rendita € 268,56 (**Allegato 9**);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 8, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 21, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 335,70 (**Allegato 10**);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 9, piano 3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 22, categoria F/5, consistenza 97 mq (**Allegato 11**);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 10, piano 3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 23, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 4,85 (**Allegato 12**);*
- *Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, interno 11, piano 3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 24, categoria F/5, consistenza 104 mq (**Allegato 13**).*

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 04/04/2022, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

*In 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*

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

Compiuti questi controlli preliminari provveda l'esperto:

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



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 DPR n. 380/2001);

- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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.



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

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

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

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

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

## 2. OPERAZIONI PERITALI

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

- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Francesca Lorusso;
- Nota di trascrizione, presentazione n. 11 del 08/07/2019, Registro generale n. 31257, Registro particolare n. 22439;
- Nota di trascrizione (rettifica alla suddetta nota di trascrizione), presentazione n. 75 del 18/10/2019, Registro generale n. 46514, Registro particolare n. 33364;
- Nota di trascrizione, presentazione n. 20 del 27/12/2021, Registro generale n. 63921, Registro particolare n. 6970.

Relativamente all'istanza di vendita si ritiene necessario far rilevare che risultano riportati tre immobili che non sono oggetto della procedura. Precisamente si tratta di:

- immobile in catasto fabbricati in Bitonto in via Delle Mattine al foglio 116 particella 1075, sub 4, natura C2-Magazzini e deposito, piano S1, consistenza 5 mq;
- immobile in catasto fabbricati in Bitonto alla via Delle Mattine al foglio 116, particella 1075, sub 5, natura C6 stalle-autorimesse, piano S1, consistenza 37 mq;
- immobile in catasto fabbricati in Bitonto alla via Delle Mattine al foglio 116, particella 1075, sub 15, natura A3-abitazione, piano T, consistenza vani 8,5.

Si è condiviso il suddetto errato elenco sia con il custode Avv. Caramia Giuseppe che con l'Avvocato Antonio Di Lollo Capurso, rappresentante del creditore procedente.

Si sono, successivamente, verificati i contenuti della certificazione notarile depositata dal creditore procedente. Si è verificato che la certificazione depositata risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario degli immobili oggetto del procedimento, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto ha poi effettuato due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di perizia, uno dei quali alla presenza del custode nominato Avv. Giuseppe Caramia. In occasione dei suddetti sopralluoghi 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 apposite documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

# Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto del procedimento;
- ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bitonto, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza dei beni oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- ufficio del Notaio Giuseppina Raguso, per reperire gli atti di compravendita relativi agli immobili oggetti del procedimento;
- ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione registrati relativamente agli immobili oggetto del procedimento;
- studio dell'Amministratore del Condominio, per reperire informazioni sulla sussistenza di spese insolute di natura condominiale a carico degli immobili oggetto del procedimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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:

- Immobili siti in Bitonto, frazione Mariotto, alla Via delle Mattine, distinti al catasto urbano del Comune di Bitonto con foglio 116, particella 1075, subalterni 6/8/9/11/13/16/17/18/20/21/22/23/24, risultano:
  - essere stati realizzati su parte del suolo venduto, con Atto di compravendita Rep. N. 34295 del 03/11/2006 a firma del Notaio Giuseppe Cardinali, alla Società [REDACTED], C.F. [REDACTED];
  - essere stati venduti, con Atto Rep. n.163 del 16/02/2015 (immobili Fg. 116, Part. 1075, Sub. 13/18) e con Atto Rep. n.176 del 26/02/2015 (immobili Fg. 116, Part. 1075, Sub. 6/8/9/11/16/17/20/21/22/23/24), entrambi a firma del Notaio Giuseppina Raguso, dalla Società [REDACTED], C.F. [REDACTED], alla Società [REDACTED], C.F. 07714230724 (*Allegati 14 e 15*);
  - in seguito a Sentenza del Tribunale di Trani, con Atto Rep. N. 1055 del 03/04/2019, successivamente registrata al N. 3459 in data 10/09/2019, i suddetti Atti Rep. n.163 del 16/02/2015 e Rep. n.176 del 26/02/2015 sono stati dichiarati nulli, ristabilendo la situazione precedente relativa alla proprietà degli immobili, identificata come segue:
    - [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria nella misura di 1/1.

#### 4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto CTU ha presentato richiesta (**Allegato 16**) presso gli uffici dell'Agenda delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), al fine di verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome della Società [REDACTED], con riferimento agli immobili oggetti del procedimento.

In seguito al riscontro ricevuto dai predetti uffici, in data 22/09/2022, si rileva che, con riferimento agli immobili identificati al catasto con foglio 116, particella 1075, subalterni 13 e 20, risulta essere stato registrato un contratto di locazione datato 19/06/2014 (**Allegato 16**), stipulato tra la Società [REDACTED] (locatore) e il Sig. [REDACTED] (conduttore), C.F. [REDACTED], valido a partire dal 02/06/2014 e con termine fissato al 01/06/2018, con possibilità di rinnovo per ulteriori quattro anni alla prima scadenza contrattuale. Il canone di locazione pattuito tra le parti e riportato sul contratto è stato fissato in € 4.320,00 annuali (da corrispondere in rate mensili da € 360,00).

Tuttavia, in fase di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto riscontrare che l'appartamento al secondo piano dell'edificio in via delle Mattine a Bitonto (Mariotto), identificato al catasto con foglio 116, particella 1075, subalterno 20, oggetto del suddetto contratto di locazione recuperato presso l'Agenda delle Entrate, ad oggi non risulta essere occupato.

Inoltre, sempre in seguito a riscontro ricevuto dall'Agenda delle Entrate, si è rilevata la presenza di un contratto preliminare di compravendita (**Allegato 16**) stipulato in data 13/09/2019 tra la Società [REDACTED] e la Società [REDACTED], a firma del Notaio Dott. Luca Fornaro, con il quale la Società [REDACTED] si obbligava a vendere alla Società [REDACTED] gli immobili oggetto del procedimento identificati al catasto con foglio 116, particella 1075, subalterni 6/8/9/11/13/16/17/18/20/21/22/23/24 al prezzo complessivo di € 440.500,00 con termine temporale per la stipula dell'atto definitivo fissato al 10/09/2022.

Durante le operazioni peritali, anche grazie all'attività espletata dal custode nominato dal Giudice Avv. Giuseppe Caramia, è stato possibile reperire copia di altri contratti di locazione (**Allegato 33**) registrati presso l'Agenda delle Entrate che risultano essere stati sottoscritti tra la [REDACTED] (locatore) nella persona del suo legale rappresentante e i seguenti soggetti:

- Sig. [REDACTED] relativamente ai subalterni 18 e 13;
- Sig.ra [REDACTED] relativamente ai subalterni 17 e 6;
- Sig.ra [REDACTED] relativamente ai subalterni 21 e 11.



# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

Si precisa che i suddetti immobili risultano in effetti attualmente occupati da soggetti riconducibili a quelli menzionati nei predetti contratti d'affitto stipulati dalla [REDACTED]

In ultimo si precisa che non è stato reperito alcun documento relativo alle altre unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.



## 5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal sottoscritto CTU durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'Atto Rep. n. 163 del 16/02/2015 e nell'Atto Rep. 176 del 26/02/2015 a firma del Notaio Raguso Giuseppina (**Allegati 14 e 15**), si è rilevato che il fabbricato, di cui risultano far parte gli immobili oggetto del procedimento, è stato realizzato in virtù del rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Bitonto:

- Permesso di Costruire n. 257 rilasciato in data 17/10/2007 (pratica edilizia n. 100/2006);
- Permesso di Costruire n. 111 (in Variante al Permesso di Costruire n. 257) rilasciato in data 28/08/2009 (**Allegato 17**).

Si è rilevato, inoltre, che i lavori per la realizzazione del fabbricato sono stati ultimati in data 08/09/2009, con relativa comunicazione trasmessa in stessa data al Comune di Bitonto.

Il sottoscritto ha recuperato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto il Permesso di Costruire in Variante n. 111 del 28/08/2009 (**Allegato 17**), i relativi elaborati progettuali allegati e il Certificato di Agibilità n. 65 dell'edificio, rilasciato in data 04/07/2011 da parte del Comune di Bitonto (**Allegato 18**).

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare la conformità dello stato dei luoghi con quanto riportato sugli elaborati progettuali allegati al titolo edilizio recuperato e con gli elaborati planimetrici catastali, ad eccezione dell'immobile situato al secondo piano dello stabile e identificato catastalmente con il subalterno 21, il quale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'assenza del tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina (**foto 14 e 15, 18 e 19 Allegato 32**). Si allega alla presente perizia la planimetria, redatta dal sottoscritto, riportante lo stato dei luoghi dell'immobile (**Allegato 19**).

Pertanto, al fine di sanare tale difformità, si ritiene che sia necessario presentare presso il Comune di Bitonto una C.I.L.A. in Sanatoria ed effettuare un aggiornamento della planimetria catastale in modo tale da adeguare l'elaborato planimetrico allo stato dei luoghi.

### 5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

Posto quanto sopra, il sottoscritto ritiene che, al fine del raggiungimento della conformità edilizia degli immobili oggetto del procedimento, sia necessario sostenere un costo tra onori e compensi professionali almeno pari a € 2.000,00.

*Ing. Nicola Acquafredda*

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

## 6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il sottoscritto ha presentato formale richiesta (*Allegato 20*) all'amministratore del condominio dell'edificio di cui risultano essere porzione gli immobili oggetto del procedimento, al fine di rilevare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale e altri oneri gravanti sugli stessi immobili, e di reperire ogni informazione utile per gli eventuali futuri acquirenti.

Al 26 settembre 2022, non vi è stato alcun riscontro in merito a tale richiesta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data della sentenza di condanna esecutiva n. 2008/2021 emessa in data 20/11/2021 dal Tribunale di Trani), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (**Allegati 21a e 21b**), è emerso che, a carico delle unità immobiliari oggetto del procedimento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

1. **Annotazione del 01/12/2009 a Iscrizione R.P. n. 2034 del 10/03/2008** – Registro generale n. 53635, Registro particolare n. 7238 (**Allegato 22a**)

*Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota.*

Formalità riferita agli immobili identificati al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterni 16-17-21-24 (formalità a favore del Banco di Napoli S.p.A.).

2. **Annotazione del 01/12/2009 a Iscrizione R.P. n. 2034 del 10/03/2008** – Registro generale n. 53636, Registro particolare n. 7239 (**Allegato 22b**)

*Annotazione a iscrizione – restrizione di beni.*

Formalità riferita agli immobili identificati al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterni 6-8-9-11-13-18-20-22-23 (formalità a favore del Banco di Napoli S.p.A.).

3. **Iscrizione del 12/10/2011** – Registro generale n. 42418, Registro particolare n. 8734 (**Allegato 22c**)

*Ipoteca Volontaria a Garanzia di Esposizione Debitoria.*

Formalità riferita all'immobile identificato al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterno 20 (formalità a favore del Sig. ██████████).

4. **Iscrizione del 02/07/2012** – Registro generale n. 25488, Registro particolare n. 3017 (**Allegato 22d**)

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.*

Formalità riferita agli immobili identificati al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterni 13-18 (formalità a favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, contro PN Building

Srl, terzo datore di ipoteca ██████████).

5. **Annotazione del 17/05/2019 a Trascrizione R.P. n. 6436 del 02/03/2015** – Registro generale n. 22125, Registro particolare n. 2944 (*Allegato 22e*)

*Annotazione a trascrizione – nullità.*

(formalità originaria a favore di [REDACTED]).

6. **Annotazione del 17/05/2019 a Trascrizione R.P. n. 8892 del 18/03/2015** – Registro generale n. 22126, Registro particolare n. 2945 (*Allegato 22f*)

*Annotazione a trascrizione – nullità.*

(formalità originaria a favore di [REDACTED]).

7. **Trascrizione del 08/07/2019** – Registro generale n. 31257, Registro particolare n. 22439 (*Allegato 22g*)

*Atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro conservativo.*

Formalità riferita agli immobili identificati al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterno 13-18-6-8-9-11-16-17-20-21-22-23-24.

8. **Trascrizione del 18/10/2019 ( Rettifica a trascrizione R.P. n. 22439 del 08/07/2019 )** – Registro generale n. 46514, Registro particolare n. 33364 (*Allegato 22h*)

*Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo.*

Formalità riferita agli immobili identificati al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterno 13-18-6-8-9-11-16-17-20-21-22-23-24.

9. **Trascrizione del 27/07/2020** – Registro generale n. 28941, Registro particolare n. 20177 (*Allegato 22i*)

*Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.*

Formalità riferita all'immobile identificato al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterno 20 (formalità a favore del Sig. [REDACTED]).

10. **Trascrizione del 01/02/2021** – Registro generale n. 4189, Registro particolare n. 3125 (*Allegato 22j*)

*Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.*

Formalità riferita all'immobile identificato al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterno 20 (formalità a favore del Sig. [REDACTED]).



**11. Iscrizione del 05/02/2021** – Registro generale n. 5232, Registro particolare n. 746 (*Allegato 22m*)

*Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.*

Formalità riferita agli immobili identificati al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterni 11-13-6-8-9-16-17-18-20-21-23-24-22 (formalità a favore di Cassa Edile della Provincia di Bari).

**12. Annotazione del 27/12/2021 a Trascrizione R.P. n. 22439 del 08/07/2019** – Registro generale n. 63921, Registro particolare n. 6970 (*Allegato 22n*)

*Annotazione a trascrizione – Sentenza condanna esecutiva.*

(formalità originaria a favore del Sig. ██████████ contro ██████████ e Sig. ██████████).

**13. Trascrizione del 14/04/2022** – Registro generale n. 19437, Registro particolare n. 14451 (*Allegato 22o*)

*Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.*

Formalità riferita agli immobili identificati al Catasto al foglio 116, particella 1075, subalterni 21-24-16-17 (formalità a favore di Penelope SPV S.r.l.).

**7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE**

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

- 3. Iscrizione del 12/10/2011** – Registro generale n. 42418, Registro particolare n. 8734;
- 4. Iscrizione del 02/07/2012** – Registro generale n. 25488, Registro particolare n. 3017;
- 7. Trascrizione del 08/07/2019** – Registro generale n. 31257, Registro particolare n. 22439;
- 8. Trascrizione del 18/10/2019** – Registro generale n. 46514, Registro particolare n. 33364;
- 9. Trascrizione del 27/07/2020** – Registro generale n. 28941, Registro particolare n. 20177;
- 10. Trascrizione del 01/02/2021** – Registro generale n. 4189, Registro particolare n. 3125;
- 11. Iscrizione del 05/02/2021** – Registro generale n. 5232, Registro particolare n. 746;

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

**13. Trascrizione del 14/04/2022** – Registro generale n. 19437, Registro particolare n. 14451.



Il costo complessivo per la cancellazione delle suddette formalità è pari a **€ 1.575,00:**

- o Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 3: € 35,00;
- o Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 4: € 35,00;
- o Cancellazione della trascrizione di cui al punto 7: € 294,00;
- o Cancellazione della trascrizione di cui al punto 8: € 294,00;
- o Cancellazione della trascrizione di cui al punto 9: € 294,00;
- o Cancellazione della trascrizione di cui al punto 10: € 294,00;
- o Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 11: € 35,00;
- o Cancellazione della trascrizione di cui al punto 13: € 294,00.



## 8. DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno suddividere le unità immobiliari identificate nei precedenti paragrafi in cinque lotti di seguito riportati:

### ❖ LOTTO 1

- **Immobile adibito ad uso abitazione civile di tipo economico** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 18**, piano 1, categoria A/3, rendita catastale € 335,70, 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 autorimessa** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 13**, piano S1, categoria C/6, rendita catastale € 41,32, 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.

❖ LOTTO 2



- **Immobile adibito ad uso abitazione civile di tipo economico** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 17**, piano 1, categoria A/3, rendita catastale € 268,56, 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 autorimessa** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 6**, piano S1, categoria C/6, rendita catastale € 64,04, 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.



❖ LOTTO 3



- **Immobile adibito ad uso abitazione civile di tipo economico** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 16**, piano 1, categoria A/3, rendita catastale € 302,13, 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 autorimessa** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 8**, piano S1, categoria C/6, rendita catastale € 72,30, 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.





❖ LOTTO 4

- **Immobile adibito ad uso abitazione civile di tipo economico** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 20**, piano 2, categoria A/3, rendita catastale € 268,56, 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 locale deposito** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 23**, piano 3, categoria C/2, rendita catastale € 4,85, 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 autorimessa** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 9**, piano S1, categoria C/6, rendita catastale € 76,44, 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 lastrico solare** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 22**, piano 3, categoria F/5, 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.

❖ LOTTO 5



- **Immobile adibito ad uso abitazione civile di tipo economico** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 21**, piano 2, categoria A/3, rendita catastale € 335,70, 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 autorimessa** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 11**, piano S1, categoria C/6, rendita catastale € 61,97, 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 lastrico solare** sito in Bitonto, frazione Mariotto, Via delle Mattine, distinto in catasto urbano al **foglio 116, particella 1075, subalterno 24**, piano 3, categoria F/5, 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.



## 9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 1

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

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobili siti in Bitonto, frazione Mariotto, Fg. 116 Part. 1075 Sub. 18-13	1	2,70	Abitazione	85,00	1	85,00
	1	-	Abitazione (balconi)	30,00	*	8,00
	S1	2,90	Autorimessa	26,00	1	26,00
	<b>TOTALE</b>				<b>141,00</b>	

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

## 10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN BITONTO, FRAZIONE MARIOTTO, VIA DELLE MATTINE, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 116, PARTICELLA 1075, SUBALTERNI 18 E 13

### 10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (Negli **Allegati 23a e 23b** sono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	116	1075	18	A/3	4	1	5 vani	93 mq	335,70 €
	116	1075	13	C/6	1	S1	20 mq	26 mq	41,32 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento con annesso box auto al piano interrato, situato al primo piano di un edificio residenziale sito nel Comune di Bitonto, nella frazione Mariotto, in via delle Mattine n. 18, che risulta essere confinante nel complesso con via delle Mattine e con altre proprietà, distinte catastalmente con foglio 116, particelle n. 731-1039-1146-1035-919-1059-1056.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al primo piano dell'edificio residenziale sito in Bitonto, frazione Mariotto, accessibile dalla traversa di via delle Mattine in corrispondenza del civico n. 18 (**foto 1, 8 e 12, Allegato 24**). L'unità immobiliare è raggiungibile sia tramite vano scala condominiale sia tramite ascensore (**foto 13, Allegato 24**). Il lotto comprende anche un box auto situato al piano interrato dell'edificio e accessibile da una rampa esterna (**foto 9 e 11, Allegato 24**) sempre dalla traversa di via delle Mattine. L'abitazione presenta all'interno, subito dopo l'ingresso, un soggiorno cui fa seguito sulla destra la cucina (**foto 16, Allegato 24**). Sulla sinistra invece si sviluppa un corridoio centrale (**foto 15, Allegato 24**) da cui è possibile accedere alle altre camere dell'abitazione, ovvero due camere da letto (**foto 23 e 27, Allegato 24**) ed un bagno (**foto 22, Allegato 24**). L'immobile è dotato di tre balconi, uno accessibile dalla cucina (**foto 18, Allegato 24**), uno dalle camere da letto (**foto 28 e 29, Allegato 24**) e l'altro dal soggiorno (**foto 25 e 26, Allegato 24**).

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, sia l'abitazione che le aree comuni dell'edificio condominiale si presentano in discrete condizioni di manutenzione.



■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate, tinteggiate o con rivestimento in pietra (**foto 3-8, Allegato 24**);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'abitazione presenta, nelle varie stanze, pavimentazione in piastrelle a forma quadrata di colore chiaro e sui balconi piastrelle a forma rettangolare di colore scuro; le pareti del corridoio e delle stanze sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle (**foto 22, Allegato 24**);
- *Infissi esterni*: all'ingresso dell'abitazione vi è una porta blindata in legno (**foto 14, Allegato 24**); l'abitazione presenta infissi in pvc (**foto 24 e 30, Allegato 24**) dotate esternamente di persiane; il locale al piano interrato con accesso da rampa esterna è dotato di una serranda in acciaio ad apertura manuale;
- *Infissi interni*: porte in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante) e di impianto di riscaldamento, con caldaia installata ad incasso sul balcone accessibile dalla cucina (**foto 20-21, Allegato 24**); l'abitazione è dotata anche di impianto citofonico.





## 11. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 2

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

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobili siti in Bitonto, frazione Mariotto, Fg. 116 Part. 1075 Sub. 17-6	1	2,70	Abitazione	82,00	1	82,00
	1	-	Abitazione (balcone)	23,33	*	7,00
	S1	2,90	Autorimessa	37,00	1	37,00
	TOTALE				142,33	

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

## 12. PERIZIA LOTTO 2

IMMOBILE SITO IN BITONTO, FRAZIONE MARIOTTO, VIA DELLE MATTINE, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 116, PARTICELLA 1075, SUBALTERNI 17-6

### 12.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (Negli **Allegati 25a e 25b** sono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	116	1075	17	A/3	4	1	4 vani	89 mq	268,56 €
	116	1075	6	C/6	1	S1	31 mq	37 mq	64,04 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento con annesso box auto al piano interrato, situato al primo piano di un edificio residenziale sito nel Comune di Bitonto, nella frazione Mariotto, in via delle Mattine n. 18, che risulta essere confinante nel complesso con via delle Mattine e con altre proprietà, distinte catastalmente con foglio 116, particelle n. 731-1039-1146-1035-919-1059-1056.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al primo piano dell'edificio residenziale sito in Bitonto, frazione Mariotto, accessibile dalla traversa di Via delle Mattine in corrispondenza del civico n. 18 (**foto 1, 8 e 12, Allegato 26**). L'unità immobiliare è raggiungibile sia tramite vano scala condominiale sia tramite ascensore (**foto 13, Allegato 26**). Il lotto comprende anche un box auto situato al piano interrato dell'edificio e accessibile da una rampa esterna (**foto 9, 11, 27 e 30, Allegato 26**) sempre dalla traversa di Via delle Mattine. All'interno l'abitazione presenta all'ingresso un'ampia zona soggiorno-cucina (**foto 16, Allegato 26**); sulla sinistra vi è un corridoio (**foto 20, Allegato 26**) dal quale è possibile accedere alle altre camere dell'abitazione, ovvero due camere da letto (**foto 23 e 24, Allegato 26**) ed un bagno (**foto 18 e 19, Allegato 26**). L'immobile è dotato di un ampio balcone accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto (**foto 25 e 26, Allegato 26**).

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, sia l'abitazione che il box auto e le aree comuni dell'edificio condominiale si presentano in buone condizioni di manutenzione.

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate, tinteggiate o con rivestimento in pietra (**foto 3-8 e 12, Allegato 26**);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'abitazione presenta, nelle varie stanze, pavimentazione in piastrelle a forma quadrata di colore chiaro e sui balconi piastrelle a forma rettangolare di colore scuro; le pareti del corridoio e delle stanze sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle (**foto 18 e 19, Allegato 26**);
- *Infissi esterni*: all'ingresso dell'abitazione vi è una porta blindata in legno (**foto 14, Allegato 26**); l'abitazione presenta infissi in pvc (**foto 16, 18, 23 e 24, Allegato 26**) dotate esternamente di persiane; il locale al piano interrato con accesso da rampa esterna, è dotato di una serranda in acciaio ad apertura manuale (**foto 27, Allegato 26**);
- *Infissi interni*: porte in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante) e di impianto di riscaldamento, con caldaia installata ad incasso sul balcone (**foto 26, Allegato 26**); l'abitazione è dotata anche di impianto citofonico.



### 13. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 3

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

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungio	Sup. Com. (mq)
Immobili siti in Bitonto, frazione Mariotto, Fg.116 Part.1075 Sub.16-8	1	2,70	Abitazione	87,00	1	87,00
	1	-	Abitazione (balcone/i)	20,00	*	6,00
	S1	2,90	Autonimessa	39,00	1	39,00
	TOTALE				146,00	

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

## 14. PERIZIA LOTTO 3

IMMOBILE SITO IN BITONTO, FRAZIONE MARIOTTO, VIA DELLE MATTINE, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 116, PARTICELLA 1075, SUBALTERNI 16-8

### 14.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (Negli **Allegati 27a e 27b** sono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	116	1075	16	A/3	4	1	4,5 vani	93 mq	302,13 €
	116	1075	8	C/6	1	S1	35 mq	39 mq	72,30 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento con annesso box auto al piano interrato, situato al primo piano di un edificio residenziale sito nel Comune di Bitonto, nella frazione Mariotto, in via delle Mattine n. 18, che risulta essere confinante nel complesso con via delle Mattine e con altre proprietà, distinte catastalmente con foglio 116, particelle n. 731-1039-1146-1035-919-1059-1056.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al primo piano dell'edificio residenziale sito in Bitonto, frazione Mariotto, accessibile dalla traversa di via delle Mattine in corrispondenza del civico n. 18 (**foto 1, 8 e 12, Allegato 28**). L'unità immobiliare è raggiungibile sia tramite vano scala condominiale sia tramite ascensore (**foto 13, Allegato 28**). Il lotto comprende anche un box auto situato al piano interrato dell'edificio e accessibile da una rampa esterna (**foto 9 e 11, Allegato 28**) sempre dalla traversa di Via delle Mattine. L'abitazione presenta subito all'ingresso un'ampia zona cucina-soggiorno (**foto 16 e 18, Allegato 28**). Attraverso un piccolo disimpegno centrale (**foto 19, Allegato 28**) è possibile accedere alle altre camere dell'abitazione, ovvero due camere da letto (**foto 21 e 28, Allegato 28**) ed un bagno (**foto 20, Allegato 28**). L'immobile è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina (**foto 30 e 32, Allegato 28**) e l'altro accessibile dalle due camere da letto (**foto 29, Allegato 28**).



Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l'abitazione presenta all'interno, in corrispondenza delle pareti di alcune stanze, segni di umidità rilevanti (**foto 24 e 28, Allegato 28**) visibili anche dall'esterno dell'edificio (**foto 4, Allegato 28**).

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompanature in laterizio intonacate, tinteggiate o con rivestimento in pietra (**foto 3, 8 e 12, Allegato 28**);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'abitazione presenta, nelle varie stanze, pavimentazione in piastrelle a forma quadrata di colore chiaro e sui balconi piastrelle a forma rettangolare di colore scuro; le pareti del corridoio e delle stanze sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; la parete dell'angolo cottura della cucina e le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle (**foto 16, 17 e 20, Allegato 28**);
- *Infissi esterni*: all'ingresso dell'abitazione vi è una porta blindata in legno (**foto 14, Allegato 28**); l'abitazione presenta infissi in pvc (**foto 16, 18, 20, 22, 26, Allegato 28**) dotate esternamente di persiane;
- *Infissi interni*: porte in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante) e di impianto di riscaldamento, con caldaia installata ad incasso sul balcone accessibile dalla cucina-soggiorno (**foto 30 e 31, Allegato 28**); l'abitazione è dotata anche di impianto citofonico.

## 15. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 4

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

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobili siti in Bitonto, frazione Mariotto, Fg. 116 Part. 1075 Sub. 20-9-23-22	2	2,70	Abitazione	82,00	1	82,00
	2	-	Abitazione (balcone)	23,33	*	7,00
	S1	2,90	Autorimessa	43,00	1	43,00
	3	2,70	Locale deposito	13,00	**	6,50
	3	-	Lastico Solare	97,00	*	14,70
	<b>TOTALE</b>				<b>258,33</b>	
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); come risultante dall'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.						
** "Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)" come risultante dall'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.						



## 16. PERIZIA LOTTO 4

IMMOBILE SITO IN BITONTO, FRAZIONE MARIOTTO, VIA DELLE MATTINE, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 116, PARTICELLA 1075, SUBALTERNI 20-9-23-22

### 16.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (Negli **Allegati 29a, 29b e 29c** sono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	116	1075	20	A/3	4	2	4 vani	89 mq	268,56 €
	116	1075	9	C/6	1	S1	37 mq	43 mq	76,44 €
	116	1075	23	C/2	6	3	2 mq	13 mq	4,85 €
	116	1075	22	F/5	/	3	97 mq	/	/

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento con annesso box auto al piano interrato e lastrico solare di pertinenza esclusiva in copertura, situato al secondo piano di un edificio residenziale sito nel Comune di Bitonto, nella frazione Mariotto, in Via delle Mattine n. 18, che risulta essere confinante nel complesso con Via delle Mattine e con altre proprietà, distinte catastalmente con foglio 116, particelle n. 731-1039-1146-1035-919-1059-1056.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al secondo piano dell'edificio residenziale sito in Bitonto, frazione Mariotto, accessibile dalla traversa di Via delle Mattine in corrispondenza del civico n. 18 (**foto 1, 8 e 12, Allegato 30**). L'unità immobiliare è raggiungibile sia tramite vano scala condominiale sia tramite ascensore (**foto 13, Allegato 30**). Il lotto comprende anche un lastrico solare di pertinenza esclusiva accessibile dal terzo piano dell'edificio (**foto 33 e 42, Allegato 30**) e un box auto situato al piano interrato dell'edificio e accessibile da una rampa esterna (**foto 9 e 11, Allegato 30**) sempre dalla traversa di Via delle Mattine. All'interno l'abitazione presenta all'ingresso un'ampia zona soggiorno-cucina (**foto 16, Allegato 30**); sulla sinistra vi è un corridoio (**foto 17, Allegato 30**) dal quale è possibile accedere alle altre camere dell'abitazione, ovvero due camere da letto (**foto 24**

e 27, Allegato 30) ed un bagno (foto 20 e 23, Allegato 30). L'immobile è dotato di un ampio balcone accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto (foto 28 e 32, Allegato 30).

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, sia l'abitazione che il lastrico solare e le aree comuni dell'edificio condominiale si presentano in buone condizioni di manutenzione.

■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompanature in laterizio intonacate, tinteggiate o con rivestimento in pietra (foto 3, 8 e 12, Allegato 30);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'abitazione presenta, nelle varie stanze, pavimentazione in piastrelle a forma quadrata di colore chiaro e sul balcone piastrelle a forma rettangolare di colore scuro; le pareti del corridoio e delle stanze sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro (foto 15, 17, 24 e 27, Allegato 30); la parete dell'angolo cottura della cucina e le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle (foto 16, 20 e 23, Allegato 30);
- *Infissi esterni*: all'ingresso dell'abitazione vi è una porta blindata in legno (foto 14, Allegato 30); l'abitazione presenta infissi in pvc (foto 16, 20, 23, 25 e 27, Allegato 30) dotate esternamente di persiane; il locale al piano interrato, con accesso da rampa esterna, è dotato di una serranda in acciaio ad apertura manuale; l'accesso al lastrico solare è garantito da una porta in acciaio;
- *Infissi interni*: porte in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante) e di impianto di riscaldamento, con caldaia installata ad incasso sul balcone (foto 30, Allegato 30), e di impianto di condizionamento dell'aria costituito da uno split posto in una delle camere da letto (foto 26 e 27, Allegato 30); l'abitazione è dotata anche di impianto citofonico e di un termostato (foto 18, Allegato 30).

## 17. RILIEVI DELLA CONSISTENZA: LOTTO 5

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

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungio	Sup. Com. (mq)
Immobili siti in Bitonto, frazione Mariotto, Fg.116 Part.1075 Sub.21-11-24	2	2,70	Abitazione	85,00	1	85,00
	2	-	Abitazione (balcone/i)	30,00	*	8,00
	S1	2,90	Autoimessa	34,00	1	34,00
	3	-	Lastrico Solare	104,00	*	15,40
	<b>TOTALE</b>				<b>253,00</b>	

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

## 18. PERIZIA LOTTO 5

IMMOBILE SITO IN BITONTO, FRAZIONE MARIOTTO, VIA DELLE MATTINE, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 116, PARTICELLA 1075, SUBALTERNI 21-11-24

### 18.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (Negli **Allegati 31a e 31b** sono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	116	1075	21	A/3	4	2	5 vani	93 mq	335,70 €
	116	1075	11	C/6	1	S1	30 mq	34 mq	61,97 €
	116	1075	24	F/5	/	3	104 mq	/	/

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento con annesso box auto al piano interrato e lastrico solare di pertinenza esclusiva in copertura, situato al secondo piano di un edificio residenziale sito nel Comune di Bitonto, nella frazione Mariotto, in Via delle Mattine n. 18, che risulta essere confinante nel complesso con Via delle Mattine e con altre proprietà, distinte catastalmente con foglio 116, particelle n. 731-1039-1146-1035-919-1059-1056.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al secondo piano dell'edificio residenziale sito in Bitonto, frazione Mariotto, accessibile dalla traversa di Via delle Mattine in corrispondenza del civico n. 18 (**foto 1, 8 e 12, Allegato 32**). L'unità immobiliare è raggiungibile sia tramite vano scala condominiale sia tramite ascensore (**foto 13, Allegato 32**). Il lotto comprende anche un lastrico solare di pertinenza esclusiva (**foto 31 e 39, Allegato 32**), accessibile al terzo piano dell'edificio, e un box auto situato al piano interrato dell'edificio e accessibile da una rampa esterna (**foto 9, 11, 40 e 43, Allegato 32**) sempre dalla traversa di Via delle Mattine. L'abitazione presenta all'interno, subito dopo l'ingresso, un soggiorno (**foto 15, Allegato 32**) cui fa seguito sulla destra la cucina (**foto 18 e 19, Allegato 32**). Sulla sinistra invece si sviluppa un corridoio centrale (**foto 23, Allegato 32**) da cui è possibile accedere alle altre camere dell'abitazione, ovvero due camere da letto (**foto 25 e 26, Allegato 32**) ed un bagno (**foto 24, Allegato 32**). L'immobile è dotato di tre balconi, uno accessibile dalla cucina

(foto 22, Allegato 32), uno dalle camere da letto (foto 28 e 30, Allegato 32) e l'altro dal soggiorno (foto 16 e 17, Allegato 32).

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, sia l'abitazione che il box auto, il lastrico solare e le aree comuni dell'edificio condominiale si presentano in buone condizioni di manutenzione.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (LOTTO 5)

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate o con rivestimento in pietra (foto 3, 8 e 12, Allegato 32);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'abitazione presenta, nelle varie stanze, pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e sui balconi piastrelle a forma rettangolare di colore scuro; le pareti del corridoio e delle stanze sono intonacate e tinteggiate di diverso colore (foto 15, 18, 23 e 26, Allegato 32); l'angolo cottura della cucina e le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle (foto 19 e 24, Allegato 32);
- *Infissi esterni*: all'ingresso dell'abitazione vi è una porta blindata in legno (foto 14, Allegato 32); l'abitazione presenta infissi in pvc (foto 27, Allegato 32) dotate esternamente di persiane; il locale al piano interrato con accesso da rampa esterna, situato in fondo a sinistra della corsia di manovra, è dotato di una serranda in acciaio ad apertura manuale (foto 41, Allegato 32); l'accesso al lastrico solare è garantito da una porta in acciaio (foto 32 e 33, Allegato 32);
- *Infissi interni*: porte in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante) e di impianto di riscaldamento, con caldaia installata ad incasso sul balcone accessibile dalla cucina (foto 21, Allegato 32); l'abitazione è dotata anche di impianto citofonico.



## 19. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

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

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

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

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

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

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

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

## ➤ **Comparativo A1**

A Bitonto, frazione Mariotto, in via delle Mattine, in vendita appartamento situato al primo piano, con annesso box, composto da un disimpegno, due camere da letto, soggiorno, una cucina abitabile e un bagno. L'immobile è dotato di due balconi. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 110 mq.

*Prezzo di Vendita:* € 99.000,00

## ➤ **Comparativo A2**

A Bitonto, frazione Palombaio, in via Tebaldo Sorgente, in vendita appartamento, con terrazzo e box, situato al primo piano, composto da una cucina, una camera da letto, un salone e un bagno, con annesso giardino privato. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 114 mq.

*Prezzo di Vendita:* € 75.000,00 €

## ➤ **Comparativo A3**

A Bitonto, frazione Palombaio, in via Aspromonte, in vendita appartamento con box, situato al primo piano, composto da un salotto, una cucina, due camere da letto e un bagno. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 95 mq.

*Prezzo di Vendita:* € 95.000,00



# Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

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

Elementi descrittivi	Lotto 1	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Palombaio	Bitonto, frazione Palombaio
Valore Mercato (€)	-	<b>99.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>95.000,00</b>
Superficie Commerciale (mq)	119,00	110,00	114,00	95,00
Valore Mercato (€/mq)	-	<b>900,00</b>	<b>657,89</b>	<b>1.000,00</b>

Elementi descrittivi	Lotto 2	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Palombaio	Bitonto, frazione Palombaio
Valore Mercato (€)	-	<b>99.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>95.000,00</b>
Superficie Commerciale (mq)	126,00	110,00	114,00	95,00
Valore Mercato (€/mq)	-	<b>900,00</b>	<b>657,89</b>	<b>1.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

Elementi descrittivi	Lotto 3	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Palombaio	Bitonto, frazione Palombaio
Valore Mercato (€)	-	<b>99.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>95.000,00</b>
Superficie Commerciale (mq)	132,00	110,00	114,00	95,00
Valore Mercato (€/mq)	-	<b>900,00</b>	<b>657,89</b>	<b>1.000,00</b>

Elementi descrittivi	Lotto 4	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Palombaio	Bitonto, frazione Palombaio
Valore Mercato (€)	-	<b>99.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>95.000,00</b>
Superficie Commerciale (mq)	153,20	110,00	114,00	95,00
Valore Mercato (€/mq)	-	<b>900,00</b>	<b>657,89</b>	<b>1.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

Elementi descrittivi	Lotto 5	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Mariotto	Bitonto, frazione Palombaio	Bitonto, frazione Palombaio
Valore Mercato (€)	-	<b>99.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>95.000,00</b>
Superficie Commerciale (mq)	142,40	110,00	114,00	95,00
Valore Mercato (€/mq)	-	<b>900,00</b>	<b>657,89</b>	<b>1.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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



OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
<b>Provincia:</b> BARI - <b>Comune:</b> BITONTO - <b>Fascia/Zona:</b> Suburbana/MARIOTTO <b>Codice di zona:</b> E3 <b>Microzona catastale n:</b> 4 <b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico - <b>Destinazione:</b> Residenziale - <b>Tipologia:</b> Abitazioni di tipo economico	
Min	Max
650,00	900,00
Valore Medio	775,00



Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico, è compreso fra € 650,00 e € 900,00.

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

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

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

Si precisa che, per quanto riguarda il Lotto 3, si è deciso di ridurre il coefficiente relativo allo “Stato conservativo e di manutenzione” (appartenente alle caratteristiche intrinseche dell’immobile) rispetto agli altri lotti, a causa del rilevamento, in fase di sopralluogo, di evidenti segni di umidità sulle pareti interne dell’abitazione (foto 23 e 28, Allegato 28).

## Caratteristiche Estrinseche (Lotti 1, 2, 3, 4 e 5):

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
Molto Buono	Molto Buono	Molto Buono	
0,95	0,95	0,95	0,95

## Caratteristiche Intrinseche (Lotti 1, 2, 4, 5):

Aree esterne o spazi esterni	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
Buono	Buono	Molto Buono	Buono	
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90

## Caratteristiche Intrinseche (Lotto 3):

Aree esterne o spazi esterni	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
Ottimo	Buono	Molto Buono	Buono	
0,90	0,80	0,90	0,9	0,88

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle dei *subjects* oggetti di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi ai Lotti 1/2/4/5 sia pari a **0,855**, mentre per il Lotto 3 il coefficiente di merito è pari a **0,831**.

Per quanto attiene il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse si assume pari a **€/mq 800,00** valore che, in virtù dell'esperienza del sottoscritto, è opportuno per lotti costituiti da una superficie commerciale in parte rinveniente da abitazioni ed in parte da autorimesse a servizio delle stesse abitazioni.

<b>Lotto 1</b>			
<b>Sup. ragguagliata subject di stima (mq)</b>	<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>Coeff. di merito</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile (€)</b>
119,00	800,00	0,855	81.396,00

<b>Lotto 2</b>			
<b>Sup. ragguagliata subject di stima (mq)</b>	<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>Coeff. di merito</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile (€)</b>
126,00	800,00	0,855	86.184,00

<b>Lotto 3</b>			
<b>Sup. ragguagliata subject di stima (mq)</b>	<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>Coeff. di merito</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile (€)</b>
132,00	800,00	0,831	87.753,60

# Ing. Nicola Acquafredda

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

<b>Lotto 4</b>			
<b>Sup. ragguagliata subject di stima (mq)</b>	<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>Coeff. di merito</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile (€)</b>
153,20	800,00	0,855	104.788,80

<b>Lotto 5</b>			
<b>Sup. ragguagliata subject di stima (mq)</b>	<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>Coeff. di merito</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile (€)</b>
142,40	800,00	0,855	97.401,60

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 20. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

Pertanto:

<b>Lotto 1</b>	
A - Valore di Mercato dell'immobile	€ 81.396,00
B - Abbattimento Forfettario 15%	€ 12.209,40
<b>C - PREZZO DI VENDITA [A - B]</b>	<b>€ 69.186,60</b>
<b>Che si arrotonda a</b>	<b>€ 69.200,00</b>

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1</b>	<b>€ 69.200,00</b>
---------------------------------------	--------------------

<b>Lotto 2</b>	
A - Valore di Mercato dell'immobile	€ 86.184,00
B - Abbattimento Forfettario 15%	€ 12.927,60
<b>C - PREZZO DI VENDITA [A - B]</b>	<b>€ 73.256,40</b>
<b>Che si arrotonda a</b>	<b>€ 73.300,00</b>

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2</b>	<b>€ 73.300,00</b>
---------------------------------------	--------------------

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Lotto 3</b>	
A - Valore di Mercato dell'immobile	€ 87.753,60
B - Abbattimento Forfettario 15%	€ 13.163,04
<b>C - PREZZO DI VENDITA [A - B]</b>	<b>€ 74.590,56</b>
<b>Che si arrotonda a</b>	<b>€ 74.600,00</b>

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3</b>	<b>€ 74.600,00</b>
---------------------------------------	--------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Lotto 4</b>	
A - Valore di Mercato dell'immobile	€ 104.788,80
B - Abbattimento Forfettario 15%	€ 15.718,32
<b>C - PREZZO DI VENDITA [A - B]</b>	<b>€ 89.070,48</b>
<b>Che si arrotonda a</b>	<b>€ 89.100,00</b>

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4</b>	<b>€ 89.100,00</b>
---------------------------------------	--------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

<b>Lotto 5</b>	
A - Valore di Mercato dell'immobile	€ 97.401,60
B - Abbattimento Forfettario 15%	€ 14.610,24
<b>C - PREZZO DI VENDITA [A - B]</b>	<b>€ 82.791,36</b>
<b>Che si arrotonda a</b>	<b>€ 82.800,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 5</b>	<b>€ 82.800,00</b>

Bitonto, 23/09/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Ing. Nicola Acquafredda

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 21. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE



### LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. n. 572/2021.
- b) **Proprietà:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), frazione Mariotto, via delle Mattine.
- d) **Consistenza Lotto 1:** il lotto consiste in un'abitazione situata al primo piano di uno stabile condominiale nel Comune di Bitonto, frazione Mariotto, con accesso da traversa di via delle Mattine, in corrispondenza del civico n.18, con annesso box auto al piano interrato dello stabile accessibile da rampa; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 119 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 5, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 18, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 335,70;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 13, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita € 41,32.
- f) **Conformità edilizia:** le unità immobiliari costituenti il lotto risultano essere parte di un edificio residenziale realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Bitonto del Permesso di Costruire n. 257, in data 17/10/2007, e successivamente del Permesso di Costruire in Variante n. 111, rilasciato in data 28/08/2009. Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Bitonto con rilascio di certificato di agibilità n. 65 in data 04/07/2011.



**PREZZO A BASE D'ASTA: € 69.200,00 (sessantanovemiladuecento/00)**



**LOTTO 2**

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. n. 572/2021.
- b) **Proprietà:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), frazione Mariotto, via delle Mattine.
- d) **Consistenza Lotto 2:** il lotto consiste in un'abitazione situata al primo piano di uno stabile condominiale nel Comune di Bitonto, frazione Mariotto, con accesso da traversa di via delle Mattine, in corrispondenza del civico n.18, con annesso box auto al piano interrato dello stabile accessibile da rampa; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 126 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 4, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 17, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 89 mq, rendita € 268,56;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 64,04.
- f) **Conformità edilizia:** le unità immobiliari costituenti il lotto risultano essere parte di un edificio residenziale realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Bitonto del Permesso di Costruire n. 257, in data 17/10/2007, e successivamente del Permesso di Costruire in Variante n. 111, rilasciato in data 28/08/2009. Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Bitonto con rilascio di certificato di agibilità n. 65 in data 04/07/2011.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 73.300,00 (settantatremilatrecento/00)**

**LOTTO 3**

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. n. 572/2021.
- b) **Proprietà:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), frazione Mariotto, via delle Mattine.
- d) **Consistenza Lotto 3:** il lotto consiste in un'abitazione situata al primo piano di uno stabile condominiale nel Comune di Bitonto, frazione Mariotto, con accesso da traversa di via delle Mattine, in corrispondenza del civico n.18, con annesso box auto al piano interrato dello stabile accessibile da rampa; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 132 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 3, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 16, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 302,13;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 39 mq, rendita € 72,30.
- f) **Conformità edilizia:** le unità immobiliari costituenti il lotto risultano essere parte di un edificio residenziale realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Bitonto del Permesso di Costruire n. 257, in data 17/10/2007, e successivamente del Permesso di Costruire in Variante n. 111, rilasciato in data 28/08/2009. Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Bitonto con rilascio di certificato di agibilità n. 65 in data 04/07/2011.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 74.600,00 (settantaquattromilaseicento/00)**



**LOTTO 4**

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. n. 572/2021.
- b) **Proprietà:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), frazione Mariotto, via delle Mattine.
- d) **Consistenza Lotto 4:** il lotto consiste in un'abitazione situata al secondo piano di uno stabile condominiale nel Comune di Bitonto, frazione Mariotto, con accesso da traversa di via delle Mattine, in corrispondenza del civico n.18, con annesso lastrico solare di pertinenza esclusiva e box auto al piano interrato dello stabile accessibile da rampa; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 153,20 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 7, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 20, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 89 mq, rendita € 268,56;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 76,44;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 9, piano 3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 22, categoria F/5, consistenza 97 mq;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 10, piano 3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, sub. 23, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 4,85.
- f) **Conformità edilizia:** le unità immobiliari costituenti il lotto risultano essere parte di un edificio residenziale realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Bitonto del Permesso di Costruire n. 257, in data 17/10/2007, e successivamente del Permesso di Costruire in Variante n. 111, rilasciato in data 28/08/2009. Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Bitonto con rilascio di certificato di agibilità n. 65 in data 04/07/2011.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 89.100,00 (ottantanovemilacento/00)**

**LOTTO 5**

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. n. 572/2021.
- b) **Proprietà:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), frazione Mariotto, via delle Mattine.
- d) **Consistenza Lotto 5:** il lotto consiste in un'abitazione situata al secondo piano di uno stabile condominiale nel Comune di Bitonto, frazione Mariotto, con accesso da traversa di via delle Mattine, in corrispondenza del civico n.18, con annesso lastrico solare di pertinenza esclusiva e box auto al piano interrato dello stabile accessibile da rampa; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 142,40 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, piano S1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita € 61,97;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 8, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 21, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 335,70;
  - Immobile sito in Bitonto (BA), frazione Mariotto, alla via delle Mattine, interno 11, piano 3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 116, particella 1075, subalterno 24, categoria F/5, consistenza 104 mq.
- f) **Conformità edilizia:** le unità immobiliari costituenti il lotto risultano essere parte di un edificio residenziale realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Bitonto del Permesso di Costruire n. 257, in data 17/10/2007, e successivamente del Permesso di Costruire in Variante n. 111, rilasciato in data 28/08/2009. Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Bitonto con rilascio di certificato di agibilità n. 65 in data 04/07/2011.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 82.800,00 (ottantaduemilaottocento/00)**

## ELENCO ALLEGATI



- 1) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.6;
- 2) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.8;
- 3) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.9;
- 4) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.11;
- 5) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.13;
- 6) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.16;
- 7) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.17;
- 8) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.18;
- 9) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.20;
- 10) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.21;
- 11) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.22;
- 12) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.23;
- 13) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.24;
- 14) Atto Rep. n.163 del 2015, Notaio Raguso Giuseppina;
- 15) Atto Rep. n.176 del 2015, Notaio Raguso Giuseppina;
- 16) Verifica sussistenza dei contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate;
- 17) Permesso di Costruire (in Variante) n.111 del 2009;
- 18) Certificato di Agibilità n.65 del 04.07.2011;
- 19) Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.21;
- 20) Richiesta all'amministratore di condominio;
- 21a) Ispezione ipotecaria su [REDACTED];
- 21b) Ispezione Ipotecaria sugli immobili oggetto del procedimento;
- 22a) Annotazione del 01.12.2009, R.G. 53635, R.P. 7238;
- 22b) Annotazione del 01.12.2009, R.G. 53636, R.P. 7239;

# Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14.A662D  
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari  
Cell.: +39/333.7038435  
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu



- 22c) Iscrizione del 12.10.2011, R.G. 42418, R.P. 8734;
- 22d) Iscrizione del 02.07.2012, R.G. 25488, R.P. 3017;
- 22e) Annotazione del 17.05.2019, R.G. 22125, R.P. 2944;
- 22f) Annotazione del 17.05.2019, R.G. 22126, R.P. 2945;
- 22g) Trascrizione del 08.07.2019, R.G. 31257, R.P. 22439;
- 22h) Trascrizione del 18.10.2019, R.G. 46514, R.P. 33364;
- 22i) Trascrizione del 27.07.2020, R.G. 28941, R.P. 20177;
- 22l) Trascrizione del 01.02.2021, R.G. 4189, R.P. 3125;
- 22m) Iscrizione del 05.02.2021, R.G. 5232, R.P. 746;
- 22n) Annotazione del 27.12.2021, R.G. 63921, R.P. 6970;
- 22o) Trascrizione del 14.04.2022, R.G. 19437, R.P. 14451;
- 23a) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.18;
- 23b) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.13;
- 24) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 25a) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.17;
- 25b) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.6;
- 26) Documentazione fotografica Lotto 2;
- 27a) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.16;
- 27b) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.8;
- 28) Documentazione fotografica Lotto 3;
- 29a) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.20;
- 29b) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.9;
- 29c) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.23;
- 30) Documentazione fotografica Lotto 4;
- 31a) Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.21;



*Ing. Nicola Acquafredda*

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

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

**31b)** Planimetria catastale immobile Fg.116, Part.1075, Sub.11;

**32)** Documentazione fotografica Lotto 5;

**33)** Contratti di locazione.

