

*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@ingpec.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**

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**DEBITORE**

**INTEGRAZIONE ALLA  
PERIZIA DEL CTU –  
LOTTO 4**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

#### IDENTIFICAZIONE LOTTO 4



- **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;
- **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.



## 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. Raggiungimento	Sup. Com. (mq)
Immobili siti in Bitonto, frazione Mariotto, Fg.116 Part.1075 Sub.9-22-23	S1	2,90	Autorimessa	43,00	1	43,00
	3	2,70	Vano deposito	13,00	**	6,50
	3	-	Lastrico Solare	97,00	*	14,70
	<b>TOTALE</b>			<b>153,00</b>		<b>64,20</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.

## PERIZIA LOTTO 4

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

### DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

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

Lotto 4									
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
	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 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 lastrico solare raggiungibile tramite vano scala condominiale, 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.

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

## **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*.

### ➤ **Comparativo A1**

A Bitonto, frazione Mariotto, in vendita box auto. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 30 mq.

*Prezzo di Vendita:* € 18.000,00

# 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@ingpec.eu

## ➤ Comparativo A2

A Bitonto, frazione Palombaio, in vendita box auto. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 24 mq.

Prezzo di Vendita: € 14.000,00

## ➤ Comparativo A3

A Bitonto, frazione Palombaio, in via Aspromonte, in vendita box auto. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 32 mq.

Prezzo di Vendita: € 22.000,00

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

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 (€)	-	18.000,00	14.000,00	22.000,00
Superficie Commerciale (mq)	64,20	30,00	24,00	32,00
Valore Mercato (€/mq)	-	600,00	583,33	687,50

# 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@ingpec.eu

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> Autorimesse	
Min	Max
450,00	650,00
Valore Medio	550,00

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 € 450,00 e € 650,00.

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.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari

Cell.: +39/333.7038435

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

## Caratteristiche Estrinseche (Lotto 4):

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

## Caratteristiche Intrinseche (Lotto 4):

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	<b>0,90</b>

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 al Lotto 4 sia pari a **0,855**.

Per quanto attiene il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse, considerato che nel presente lotto oltre al box auto si provvede ad inserire anche il lastrico solare con deposito allo stesso piano, si assume pari a **€/mq 650,00** valore che, in virtù dell'esperienza del sottoscritto, è opportuno per lotti costituiti da una superficie commerciale in parte rinveniente da autorimesse e altre superfici a servizio di abitazioni.

Lotto 4	Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
	64,20	<b>650,00</b>	0,855	<b>35.679,15</b>

# 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@ingpec.eu

## 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 4</b>	
A - Valore di Mercato dell'immobile	€ 35.679,15
B - Abbattimento Forfettario 15%	€ 5.351,87
<b>C - PREZZO DI VENDITA [A - B]</b>	<b>€ 30.327,28</b>
<b>Che si arrotonda a</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4</b>	<b>€ 30.000,00</b>

Bitonto, 24/11/2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Ing. Nicola Acquafredda

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE



### LOTTO 4

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. n. 572/2021.
- b) **Proprietà:**
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), frazione Mariotto, via delle Mattine.
- d) **Consistenza Lotto 4:** il lotto consiste in un 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 64,20 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, 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: € 30.000,00 (trentamila/00)**



# 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@ingpec.eu

## ELENCO ALLEGATI



- 3) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.9;
- 11) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.22;
- 12) Visura storica dell'immobile Fg.116, Part.1075, Sub.23;
- 14) Atto Rep. n.163 del 2015, Notaio Raguso Giuseppina;
- 15) Atto Rep. n.176 del 2015, Notaio Raguso Giuseppina;
- 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.

