

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare: n. 81/2019 R.G.Es.**

Promossa da:

**INTESA SAN% % % % % S.P.A. con sede in Torino (CF: 00799960158)**

Nei confronti di:

**% % % % % % % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % % (CF: % % % % %)**

**% % % % % % % % % % % nata a Castellanza (VA) il % % % % % (C.F. % % % % %)**

**% % % % % % % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % % (CF: % % % % %)**

**% % % % % % % % % % % nata a Bitonto (BA) il % % % % % (CF: % % % % %)**

**RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

**ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO**

## Sommario

<b>Sommario</b> .....	1
<b>PREMESSA</b> .....	5
<b>DIVISIONE IN LOTTI</b> .....	8
<b>LOTTO 1</b> .....	9
<b>1.1 DESCRIZIONE</b> .....	9
<b>1.2 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI</b> .....	11
<b>1.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	12
<b>1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI</b> .....	13
<b>1.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI</b> .....	13
<b>1.6 VALUTAZIONE</b> .....	15
<b>LOTTO 2</b> .....	17
<b>2.1 DESCRIZIONE</b> .....	17
<b>2.2 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI</b> .....	18
<b>2.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	18
<b>2.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO</b> .....	19
<b>2.5 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE</b> .....	19
<b>2.6 VALUTAZIONE</b> .....	21
<b>LOTTO 3</b> .....	23
<b>3.1 DESCRIZIONE</b> .....	23
<b>3.2 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI</b> .....	25
<b>3.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	26
<b>3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI</b> .....	27

<b>3.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI .....</b>	<b>27</b>
<b>3.6 VALUTAZIONE.....</b>	<b>29</b>
<b>LOTTO 4.....</b>	<b>32</b>
<b>4.1 DESCRIZIONE.....</b>	<b>32</b>
<b>4.2 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>33</b>
<b>4.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>34</b>
<b>4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....</b>	<b>35</b>
<b>4.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI .....</b>	<b>36</b>
<b>4.6 VALUTAZIONE.....</b>	<b>38</b>
<b>LOTTO 5.....</b>	<b>40</b>
<b>5.1 DESCRIZIONE.....</b>	<b>40</b>
<b>5.2 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>41</b>
<b>5.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>41</b>
<b>5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....</b>	<b>42</b>
<b>5.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI .....</b>	<b>42</b>
<b>5.6 VALUTAZIONE.....</b>	<b>44</b>
<b>LOTTO 6.....</b>	<b>46</b>
<b>6.1 DESCRIZIONE.....</b>	<b>46</b>
<b>6.2 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>47</b>
<b>6.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>48</b>
<b>6.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....</b>	<b>49</b>
<b>6.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI .....</b>	<b>50</b>
<b>6.6 VALUTAZIONE.....</b>	<b>53</b>

<b>LOTTO 7</b> .....	<b>55</b>
<b>7.1 DESCRIZIONE</b> .....	<b>55</b>
<b>7.2 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>56</b>
<b>7.3 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	<b>57</b>
<b>7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI</b> .....	<b>57</b>
<b>7.5 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI</b> .....	<b>58</b>
<b>7.6 VALUTAZIONE</b> .....	<b>60</b>
<b>LOTTO 8</b> .....	<b>62</b>
<b>8.1 DESCRIZIONE</b> .....	<b>62</b>
<b>8.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b> .....	<b>64</b>
<b>8.3 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI – A.P.E.</b> .....	<b>64</b>
<b>8.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	<b>65</b>
<b>8.5 VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>65</b>
<b>8.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE</b> .....	<b>66</b>
<b>8.7 VALUTAZIONE</b> .....	<b>69</b>
<b>LOTTO 9</b> .....	<b>70</b>
<b>9.1 DESCRIZIONE</b> .....	<b>70</b>
<b>9.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b> .....	<b>72</b>
<b>9.3 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI – A.P.E.</b> .....	<b>72</b>
<b>9.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	<b>73</b>
<b>9.5 VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>73</b>
<b>9.6 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI</b> .....	<b>74</b>
<b>9.7 VALUTAZIONE</b> .....	<b>75</b>

<b>LOTTO 10</b> .....	<b>77</b>
<b>10.1 DESCRIZIONE</b> .....	<b>77</b>
<b>10.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b> .....	<b>79</b>
<b>10.3 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI – A.P.E.</b> .....	<b>79</b>
<b>10.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	<b>80</b>
<b>10.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA</b> .....	<b>80</b>
<b>10.6 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI</b> .....	<b>82</b>
<b>10.7 VALUTAZIONE</b> .....	<b>84</b>
<b>LOTTO 11</b> .....	<b>86</b>
<b>11.1 DESCRIZIONE</b> .....	<b>86</b>
<b>11.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b> .....	<b>88</b>
<b>11.3 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI – A.P.E.</b> .....	<b>88</b>
<b>11.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA</b> .....	<b>89</b>
<b>11.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA</b> .....	<b>90</b>
<b>11.6 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI</b> .....	<b>91</b>
<b>11.7 VALUTAZIONE</b> .....	<b>94</b>
<b>ELENCO APPENDICI E ALLEGATI</b> .....	<b>96</b>

## PREMESSA



La presente procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso la l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 febbraio 2019 ai n.ri 6205/4370 avente ad oggetto (cfr. nota di trascrizione del pignoramento) i seguenti immobili:

Piena proprietà in testa a %%%%% %%%%%:

Terreni agricoli in agro del Comune di Bitonto identificati presso il Catasto Terreni del comune di Bitonto come di seguito elencati:

- 1) foglio 122, particella 144;
- 2) foglio 122 particella 151;
- 3) foglio 122 particella 247;
- 4) foglio 122 particella 248;
- 5) foglio 122, particella 249;
- 6) foglio 122, particella 152;
- 7) foglio 122, particella 218;
- 8) foglio 122, particella 145;
- 9) foglio 122, particella 189;
- 10) foglio 127, particella 61;
- 11) foglio 129, particella 68 \*;
- 12) foglio 129, particella 71 \*;
- 13) foglio 129, particella 112;
- 14) foglio 129, particella 119;
- 15) foglio 129, particella 131;
- 16) foglio 129, particella 138;
- 17) foglio 129, particella 74;
- 18) foglio 129, particella 75;
- 19) foglio 129, particella 114;
- 20) foglio 129, particella 121;
- 21) foglio 129, particella 140;



- 22) foglio 129, particella 133;
- 23) foglio 129, particella 113;
- 24) foglio 129, particella 132;
- 25) foglio 129, particella 139;
- 26) foglio 131, particella 99;
- 27) foglio 131, particella 101;
- 28) foglio 131, particella 100;
- 29) foglio 137, particella 209;
- 30) foglio 147, particella 229;
- 31) foglio 147, particella 233;
- 32) foglio 147, particella 234.

\* Con atto di rinuncia parziale all'esecuzione del 26.06.2019, la Intesa Sanpaolo S.p.A. dichiarava di rinunciare a n. 2 terreni oggetto di pignoramento e precisamente quelli identificati al foglio 129, particella 68 e al foglio 129, particella 71 del comune di Bitonto;



Piena proprietà in testa a %%% %%% %%% %%%

Terreni agricoli in agro del Comune di Bitonto identificati presso il Catasto Terreni del comune di Bitonto come di seguito elencati:

- 1) foglio 133, particella 109;
- 2) foglio 133, particella 280;
- 3) foglio 133, particella 462;
- 4) foglio 133, particella 620;
- 5) foglio 133, particella 507;

Piena proprietà in testa a %%% %%% %%% %%%:



Terreni agricoli in agro del Comune di Bitonto identificati presso il Catasto Terreni del comune di Bitonto come di seguito elencati:

- 1) foglio 137, particella 208;



- 2) foglio 136, particella 72;
- 3) foglio 136, particella 210;
- 4) foglio 136, particella 211;
- 5) foglio 136, particella 212:

oltre alla seguente unità immobiliare (u.i.) rubricata presso il catasto urbano:

- 6) Deposito in Bitonto alla Via Caprera n.9-11, piano terra, superficie catastale mq. 105, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 116, particella 640, subalterno 1;

Piena proprietà in testa a %%%%% %%%%% %%%%%:

- 1) Abitazione di tipo economico in Bitonto alla Via Caprera sn., piano terra, in Catasto Fabbricati, di detto Comune al foglio 116, particella 740, subalterno 1;
- 2) Abitazione di tipo economico in Bitonto alla Via Caprera sn., piano terra, in Catasto Fabbricati, di detto Comune al foglio 116, particella 740, subalterno 2;
- 3) Abitazione di tipo economico in Bitonto alla Via Caprera sn., primo piano, in Catasto Fabbricati, di detto Comune al foglio 116, particella 740, subalterno 3;
- 4) Abitazione di tipo economico in Bitonto alla Via Caprera sn., primo piano, in Catasto Fabbricati, di detto Comune al foglio 116, particella 740, subalterno 4;
- 5) Lastrico solare in Bitonto alla Via Caprera sn., secondo piano, in Catasto Fabbricati, di detto Comune al foglio 116, particella 740, subalterno 5.

Il Giudice ha incaricato lo scrivente Esperto di rispondere ai quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.

\*\*\*\*\*

## DIVISIONE IN LOTTI

La massa immobiliare pignorata viene suddivisa nei Lotti di seguito rappresentati.

IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
<b>1</b>	Terreni in agro di Bitonto, Fg. 122	<b>foglio 122</b> , particelle 144, 145, 151, 152, 189, 218, 247, 248, 249
<b>2</b>	Terreno in agro di Bitonto, Fg. 127	<b>foglio 127</b> , particella 61
<b>3</b>	Terreni in agro di Bitonto, Fg. 129-131	<b>foglio 129</b> , particelle 74, 75, 112, 113, 114, 119, 121, 131, 132, 133, 138, 139, 140 <b>foglio 131</b> , particelle 99, 100, 101
<b>4</b>	Terreni in agro di Bitonto, Fg. 137	<b>foglio 137</b> , particelle 208, 209
<b>5</b>	Terreni in agro di Bitonto, Fg. 147	<b>foglio 147</b> , particelle 229, 233, 234
<b>6</b>	Terreni in agro di Bitonto, Fg. 133	<b>foglio 133</b> , particelle 109, 280, 462, 620, 507
<b>7</b>	Terreni in agro di Bitonto, Fg. 136	<b>foglio 136</b> , particelle 72, 210, 211, 212
<b>8</b>	Locale commerciale al piano terra, via Caprera n.9-11, Mariotto, frazione di Bitonto	<b>foglio 116</b> , particella 640, sub 1
<b>9</b>	Abitazione al piano terra, via Caprera n.19, Mariotto, frazione di Bitonto	<b>foglio 116</b> , particella 740, subb. 1-2
<b>10</b>	Abitazione al primo piano + ½ indiviso del lastrico solare al secondo piano, via Caprera n.19, Mariotto, frazione di Bitonto	<b>foglio 116</b> , particella 740, subb. 3-5
<b>11</b>	Abitazione al primo piano + ½ indiviso del lastrico solare al secondo piano, via Caprera n.19, Mariotto, frazione di Bitonto	<b>foglio 116</b> , particella 740, subb. 4-5

## LOTTO 9

**Piena proprietà delle due seguenti unità immobiliari: a) abitazione in Bitonto, località Mariotto, via Caprera n.19, piano terra, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116, particella 740, sub 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 m<sup>2</sup>; b) abitazione in Bitonto, località Mariotto, via Caprera n.19, piano terra, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116, particella 740, sub 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 113 m<sup>2</sup>**

### 9.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** gli immobili risultano di proprietà di %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto (BA) il %%%%% (CF: %%%%%);

**B) Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 116, particella 740:

- sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 m<sup>2</sup>, rendita € 440,28, indirizzo via Caprera, piano T, intestato: %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto il %%%%% (cfr. All. 9.3-9.4);

- sub 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 113 m<sup>2</sup>, rendita € 440,28, indirizzo via Caprera, piano T, intestato: %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto il %%%%% (cfr. All.to 9.3);

**C) Descrizione Lotto:** il lotto consiste in due appartamenti che occupano l'intero piano terra del fabbricato in via Caprera n. 19, nella zona semicentrale di Mariotto, frazione di Bitonto;

**D) Confinanti:** il lotto confina a nord con via Caprera, a est con altra unità immobiliare, a sud con strada pubblica, ad ovest con altra unità immobiliare;

**E) Consistenza:** il lotto è composto da due appartamenti che attualmente si presentano allo stato rustico, per effetto di lavori di ristrutturazione in atto (cfr. elab. grafici in All. 9.2, tavv.1-2) dotati ciascuno di un accesso dal vano scala comune del fabbricato di via Caprera n. 19, oltrechè di accesso diretto da via Caprera. I due appartamenti sono altresì dotati di pertinenziale area scoperta indivisa, posta lungo il lato sud.

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà (cfr. elab. plan. in All. 9.2).

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione sub 1	107	1	107
Abitazione sub 2	118	1	118
Area scoperta	46	0,1	5
<b>TOTALE</b>			<b>230</b>

**F) NOTE:** l'immobile presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e attualmente si presenta in corso di ristrutturazione allo stato rustico, mancando rivestimenti, serramenti ed impianti (cfr. foto in All. 9.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** **230 mq**

%%%%%%%%%

## 9.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** tompagnatute in termolaterizio allo stato rustico, prive di intonaco;

**Pareti interne:** murature in mattoni di laterizio allo stato rustico, prive di intonaco;

**Pavimentazione interna:** assente;

**Infissi esterni:** assente;

**Impianto elettrico:** assente;

**Impianto idrico:** assente;

**Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:** assente.

%%%%%%%%%

## 9.3 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI - A.P.E.

### STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

La Sig.ra %%%%%%%%% %%%%%%%%%, nata a Bitonto il %%%%%%%%% ha contratto matrimonio in data (BA) con %%%%%%%%% %%%%%%%%%, nato a Bitonto il %%%%%%%%%, in regime di comunione dei beni (cfr. Estratto dell'atto di matrimonio in App. C).

### DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

In base al riscontro dell'Agenzia delle Entrate alla specifica interrogazione in merito (cfr. App. D) risulta che gli immobili non sono locati.

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

Le unità in stima, versando allo stato rustico, sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE.



%%%%%%%%

**9.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile depositata in atti risulta quanto segue.

Gli immobili oggetto del pignoramento distinti in Catasto al foglio 116, particella 740, sub 1 e sub 2 risultano di proprietà di %%%%%%%%% %%%%%%%%% %%%%%%%%% nata a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% in parte (per il diritto di nuda proprietà), in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Reggio Giulio il 14 dicembre 1983, Repertorio 9610, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 1983 ai NN.40292/34036 di formalità, cui ha fatto seguito ricongiungimento dell'usufrutto in seguito al decesso del signor %%%%%%%%% nato a Bitonto (BA)

il e deceduto il

%%%%%%%%

**9.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati risulta edificato in virtù di Licenza di Costruzione pratica n. 89/A del 1970 intestata a %%%%%%%%% %%%%%%%%% e %%%%%%%%%, rilasciata dal Comune di Bitonto in data 24/11/1970 e successiva variante del 19/04/1977 (cfr.All.9.6).

Rispetto ai grafici allegati alla suddetta variante, lo stato dei luoghi differisce in quanto, in luogo di una singola unità abitativa (u.i.), sono realizzate due u.i. con diversa distribuzione degli ambienti interni, che versano allo stato rustico; tali difformità risultano



sanabili mediante pratica di Accertamento di conformità per frazionamento dell'immobile originariamente previsto in 2 u.i., con il pagamento degli oneri e della sanzione prevista, a cui va aggiunto il costo dell'espletamento da parte di un tecnico abilitato della suddetta pratica edilizia e del nuovo accatastamento (anche le planimetrie catastali sono difformi dalla situazione rilevata, cfr. All. 9.5).

Non sussiste certificato di Agibilità per le unità immobiliari in oggetto.

%%%%%%%%%

## 9.6 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità gravanti sulla proprietà degli immobili in stima:

### 1) Trascrizione del 15/02/2019 ai n.ri 6205/4370

A favore: INTESA SAN% S.P.A. con sede in Torino (CF: 00799960158)

Contro: % nato a Bitonto (BA) il % (CF: %),

% nata a Castellanza (VA) il % (C.F. %),

% nato a Bitonto (BA) il % (CF: %),

% nata a Bitonto (BA) il % (CF: %)

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

### 2) Iscrizione del 06/02/2019 ai nn. 4752/698

A favore: nato ad Altamura (BA) il % (CF: 00399700582)

Contro: % nata a Bitonto (BA) il % (CF: %)

Descrizione: ipoteca giudiziale.

3) **Iscrizione del 28/10/2008 ai nn. 51306/9165**

A favore: SEDICIBANCA S.P.A. con sede in Roma (CF: 00399700582)

Contro: %%%%%%%%% nato a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%),

%%%%%%%% %%%%%%%%% nata a Castellanza (VA) il %%%%%%%%% (C.F. %%%%%%%%%),

%%%%%%%% nato a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%),

%%%%%%%% %%%%%%%%% nata a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%)

Descrizione: ipoteca volontaria.

%%%%%%%%

## 9.7 VALUTAZIONE

Il lotto in stima è situato nella frazione “Mariotto” di Bitonto.

Le unità abitative si presentano in fase di ristrutturazione, allo stato rustico e presentano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche innanzi descritte (cfr. foto in All. 9.1).

-----

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene effettuata mediante l'uso di una metodologia sintetica comparativa.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona), con riferimento alla zona in questione (codice di zona E3), fornisce valori unitari per le abitazioni civili di Mariotto (cfr. App. G), in normale stato conservativo, variabili tra un

min di €/mq 900,00 ed un max di €/mq 1.200,00; tenuto conto degli esiti dell'indagine condotta presso agenzie immobiliari operanti nel locale mercato immobiliare ("Tecnocasa" e "Facile Immobiliare") si ritiene congruo assumere, per il caso di specie, un valore iniziale indicativo nel suddetto intervallo di €/mq 1.000,00; di seguito, applicando il procedimento sintetico denominato "valore di mercato ponderato per punti di merito"<sup>48</sup>, (che costituisce una elaborazione del procedimento sintetico di stima "per valori tipici"<sup>49</sup>), può determinarsi la percentuale di riduzione che tenga conto di tutte le situazioni decrementali degli immobili in stima, descritte nella relazione tecnica, rispetto ad uno stato conservativo normale di riferimento e che nella fattispecie è valutabile in misura del 40 %<sup>50</sup>.

**Ne deriva un valore di mercato del Lotto pari a:**

**€/mq (1.000,00 x 0,40) x 230 mq = €/mq 600,00 x 230 mq  $\cong$  € 138.000,00**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'"*abbattimento forfettario*" del 15 % "*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*", come indicato in sede di mandato peritale, e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 138.000,00 – 15%  $\cong$  € 117.000,00 (centodiciassettemila/00).**

La vendita non è soggetta ad IVA.

<sup>48</sup> Contemplato in letteratura tecnica ad esempio in: Guido Albertalli, Marco Brischetto, Alberto Pavan - "Rassegna di consulenze tecniche in ambito edilizio", Maggioli Editore, 2010.

<sup>49</sup> Cfr: Carlo Forte, Baldo de' Rossi - "Principi di economia e di Estimo" - Etaslibri -1996

<sup>50</sup> **tale percentuale di diminuzione del valore del lotto tiene anche conto degli oneri complessivi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale secondo le procedure innanzi illustrate**

## LOTTO 10

**Lotto immobiliare composto da: a) Piena proprietà dell' abitazione in Bitonto, località Mariotto, via Caprera n.19, piano primo, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116, particella 740, sub 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 m<sup>2</sup>; b) quota di ½ pro indiviso del lastrico solare in Bitonto, località Mariotto, via Caprera n.19, piano secondo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116, particella 740, sub 5**

### 10.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà di %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto (BA) il %%%%% (CF: %%%%%);
- B) Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (cfr. All.to 10.4-10.5), al foglio 116, particella 740,
- sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 440,28, indirizzo via Caprera n. 19, piano 1, intestato: %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto il %%%%%;
  - sub 5, categoria lastrico solare, indirizzo via Caprera n. 19, piano 2, intestato: %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto il %%%%%;
- C) Descrizione Lotto:** il lotto consiste in un appartamento al primo piano e nella quota di ½ pro indiviso del sovrastante lastrico solare<sup>51</sup> del fabbricato in via Caprera n. 19, nella zona semicentrale di Mariotto, frazione di Bitonto;
- D) Confinanti:** il lotto confina a nord con via Caprera, a est con cielo aperto su altra proprietà, ad ovest con altra unità immobiliare (lotto 11) e vano scala;

<sup>51</sup> Attualmente costituente u.i. autonoma in piena proprietà della esecutata %%%%% %%%%% %%%%%

**E) Consistenza:** l'appartamento è composto da un disimpegno/corridoio, soggiorno, cucina/pranzo, ripostiglio, due camere da letto, due bagni e due balconi (cfr. planimetria, tav.1, in All.10.5); sul lastrico solare insistono 2 vani tecnici con caldaie a servizio delle due abitazioni del primo piano (cfr. planimetria, tav.2, in All.10.5).

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda [mq]</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerc. [mq]</b>
Abitazione	113	1	113
Balconi	25,5	0,30	8
Lastrico solare	227 x 1/2	0,10	11
<b>TOTALE</b>			<b>132</b>

**F) NOTE:** l'immobile presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in discrete condizioni manutentive (cfr. foto in All. 10.1).

Si segnala, tuttavia, la situazione dei frontini e delle relative zone attigue di solaio, dei balconi del primo piano e del sovrastante lastrico solare, sia sul prospetto principale che su quello posteriore, che mostrano diffuse zone ammalorate per effetto di eventi infiltrativi, con presenza di parti in incipiente distacco, che necessitano di immediato intervento di risanamento; tale circostanza è stata già segnalata in sede di verbale di sopralluogo in data 13.06.2019 (cfr. App.A) nell'ambito del quale i debitori dichiaravano che avrebbero provveduto ai lavori di messa in sicurezza entro e non oltre i 5 giorni da quella data.

**Superficie commerciale lotto di vendita:**

132 mq

%%%%%%%%%

## 10.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina;

**Pavimentazione interna:** in ceramica;

**Pavimentazione lastrico solare:** in lastre di pietra;

**Infissi interni:** in legno tamburato;

**Infissi esterni:** in legno e specchiature in vetro singolo, porta di ingresso a 2 ante rivestita in legno con serratura di sicurezza;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia;

**Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:** caldaia a gasolio e radiatori in ghisa, climatizzatore d'aria, scaldacqua elettrico.

%%%%%%%%%

## 10.3 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI - A.P.E.

### STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

La Sig.ra %%%%%%%%% %%%%%%%%%, nata a Bitonto il %%%%%%%%% ha contratto matrimonio in data in Bitonto (BA) con %%%%%%%%%, nato a Bitonto

il %%%%, in regime di comunione dei beni (cfr. Estratto dell'atto di matrimonio in App. C).

#### DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato risulta attualmente occupato dal nucleo familiare dell'esecutata.

#### A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

L'attestazione A.P.E. della Unità in stima è riportata in All. 10.7 unitamente alle ricevute della trasmissione "ex lege" del documento all'ufficio preposto della Regione Puglia.

%%%

### **10.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile depositata in atti risulta quanto segue.

Gli immobili oggetto del pignoramento distinti in Catasto al foglio 116, particella 740, subb. 3-5 risultano di proprietà di %%%% nata a Bitonto (BA) il %%%% in parte (per il diritto di nuda proprietà), in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Reggio Giulio il 14 dicembre 1983, Repertorio 9610, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 1983 ai NN.40292/34036 di formalità, cui ha fatto seguito ricongiungimento dell'usufrutto in seguito al decesso del signor %%%% nato a Bitonto (BA) il e deceduto il

%%%

### **10.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato risulta edificato in virtù di Licenza di

Costruzione pratica n. 89/A del 1970 intestata a %%%%, %%%% e %%%%,  
rilasciata dal Comune di Bitonto in data 24/11/1970 e successiva variante del 19/04/1977  
(cfr. App. C). Tale variante formalmente fu presentata con riguardo alla planimetria del  
solo piano terra del fabbricato che, sostanzialmente, rispetto al progetto originario,  
mutava nella propria sagoma presentando una maggiore superficie coperta compensata  
dalla sottrazione di superficie coperta di altro lotto limitrofo in progetto (il lotto 4), nonché  
prevedendo la riduzione del numero dei corpi scala da due ad uno. A seguito di  
approfondite e reiterate ricerche presso l'Ufficio tecnico comunale, non è stata rinvenuta  
alcuna pratica di variante che riguardasse autonomamente la planimetria del piano primo  
che, tuttavia, risulta sovrapponibile, in termini di sagoma e superficie coperta con quella  
del piano terra<sup>52</sup>. Con tali premesse, rispetto alla valutazione della legittimità edilizia,  
occorre evidenziare le seguenti circostanze: 1) anche nel progetto originario del 1970 le  
planimetrie del piano terra e del primo piano risultavano sovrapponibili, in termini di  
sagoma e superficie coperta<sup>53</sup>; 2) le variazioni introdotte con la variante del 1977, inerenti  
il parametro della superficie coperta del fabbricato e la riduzione dei corpi scala da due  
ad uno, per loro natura, non potevano che riguardare la palazzina nella sua interezza e,  
pertanto, anche il primo piano in esame; 3) all'epoca dei titoli urbanistici in esame le  
varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano sovente  
realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzativi, ad eccezione di quelle che  
comportavano consistenti difformità in altezza od impianto; 4) le planimetrie catastali  
delle abitazioni del 1° piano in esame, risalenti all'anno 2000, risultano conformi alla  
situazione attuale<sup>54</sup>; 5) l'appartamento attiguo del 1° piano, costituente il lotto 11 in stima,  
è stato interessato da pratica C.I.L.A. rubricata al n. 175/2017 del 10/04/2017, avente ad

<sup>52</sup> a meno dei balconi del 1° piano

<sup>53</sup> a meno dei balconi del 1° piano

<sup>54</sup> Salvo modifiche interne per l'abitazione identificata dal subalterno 4 (corrispondente al Lotto 11)

oggetti interventi di manutenzione straordinaria, nella quale viene considerato assentito lo stato dei luoghi attuale (cfr. All. 11.7).

In virtù di tutte le circostanze sovra evidenziate si ritiene che l'immobile in stima possa considerarsi non difforme; **trattasi tuttavia di una valutazione dello scrivente CTU motivata sotto il profilo tecnico che, tuttavia, può prestarsi anche a diverse interpretazioni di tipo giuridico estranee alle competenze dello scrivente tecnico.**

Dal punto di vista catastale, rispetto all'ultima planimetria in atti (cfr. All. 10.4), lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme.

La planimetria catastale del lastrico solare risulta invece sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per i vani tecnici in cui sono alloggiare le caldaie (cfr. All. 11.2 tav.2) che non risultano graficamente riportati.

Non sussiste certificato di Agibilità per l'unità immobiliare in oggetto.

## **10.6 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità gravanti sulla proprietà dell'immobile in stima:

### **1) Trascrizione del 15/02/2019 ai n.ri 6205/4370**

A favore: INTESA SAN% % % % S.P.A. con sede in Torino (CF: 00799960158)

Contro: % % % % % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % % (CF: % % % % %),

% % % % % % % % nata a Castellanza (VA) il % % % % % (C.F. % % % % %),

% % % % % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % % (CF: % % % % %),

% % % % % % % % nata a Bitonto (BA) il % % % % % (CF: % % % % %)

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

2) **Iscrizione del 06/02/2019 ai nn. 4752/698**

A favore: nato ad Altamura (BA) il (CF: 00399700582)

Contro: %%%%%%%%% %%%%%%%%% nata a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%)

Descrizione: ipoteca giudiziale.

3) **Iscrizione del 28/10/2008 ai nn. 51306/9165**

A favore: SEDICIBANCA S.P.A. con sede in Roma (CF: 00399700582)

Contro: %%%%%%%%% nato a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%),  
%%%%%%%% nata a Castellanza (VA) il %%%%%%%%% (C.F. %%%%%%%%%),  
%%%%%%%% nato a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%),  
%%%%%%%% nata a Bitonto (BA) il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%)

Descrizione: ipoteca volontaria.

%%%%%%%%

## 10.7 VALUTAZIONE

Il lotto in stima è situato nella frazione “Mariotto” di Bitonto.

Il cespite versa in discrete condizioni manutentive<sup>55</sup> ed è dotato delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche innanzi descritte in relazione; il lastrico solare versa in sufficienti condizioni manutentive (cfr. foto in All. 10.1).

-----

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene effettuata mediante l’uso di una metodologia sintetica comparativa.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona), con riferimento alla zona in questione (codice di zona E3), fornisce valori unitari per le abitazioni civili di Mariotto (cfr. App. G), in normale stato conservativo, variabili tra un min di €/mq 900,00 ed un max di €/mq 1.200,00; tenuto conto degli esiti dell’indagine condotta presso agenzie immobiliari operanti nel locale mercato immobiliare (“Tecnocasa” e “Facile Immobiliare”) si ritiene congruo assumere, per il caso di specie, un valore indicativo nel suddetto intervallo di €/mq 950,00.

**Ne deriva un valore di mercato del Lotto pari a:**

**€/mq 950,00 x 132 mq = € 125.400,00**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell’*“abbattimento forfettario”* del 15 % *“per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto”*, come indicato in sede di mandato peritale, e per eventuali

<sup>55</sup> Con l’eccezione della descritta situazione dei frontini e delle relative zone attigue di solaio, dei balconi del primo piano e del sovrastante lastrico solare, sia sul prospetto principale che su quello posteriore

inesattezze, il suddetto valore diviene pari a :

**€ 125.400,00 – 15%  $\cong$  € 107.000,00 (centosettemila/00).**

La vendita non è soggetta ad IVA.



## LOTTO 11

**Lotto immobiliare composto da: a) Piena proprietà dell'abitazione in Bitonto, località Mariotto, via Caprera n.19, primo piano, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116, particella 740, sub 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 m<sup>2</sup>; b) quota di ½ pro indiviso del lastrico solare in Bitonto, località Mariotto, via Caprera n.19, piano secondo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 116, particella 740, sub 5**

### **11.1 DESCRIZIONE**

- A) Proprietà:** gli immobili risultano di proprietà di %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto (BA) il %%%%% (CF: %%%%%);
- B) Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (cfr. All.to 11.4-11.5), al foglio 116, particella 740:
- sub 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 440,28, indirizzo via Caprera n. 19, piano 1, intestato: %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto il %%%%%;
  - sub 5, categoria lastrico solare, indirizzo via Caprera n. 19, piano 2, intestato: %%%%% %%%%% %%%%% nata a Bitonto il %%%%%;
- C) Descrizione Lotto:** il lotto consiste in un appartamento al primo piano e nella quota di ½ pro indiviso del sovrastante lastrico solare<sup>56</sup> del fabbricato in via Caprera n. 19, nella zona semicentrale di Mariotto, frazione di Bitonto;
- D) Confinanti:** il lotto confina a nord con via Caprera, a est con altra unità immobiliare (lotto 10) e vano scala, ad ovest con cielo aperto su altra proprietà;
- E) Consistenza:** l'appartamento si articola in ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, due

<sup>56</sup> Attualmente costituente u.i. autonoma in piena proprietà della esecutata %%%%% %%%%% %%%%%

camere da letto, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e due balconi (cfr. planimetria, tav.1, in All.11.5); sul lastrico solare insistono 2 vani tecnici con caldaie a servizio delle due abitazioni del primo piano (cfr. planimetria, tav.2, in All.10.5).

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	113	1	113
Balconi	25,5	0,30	8
Lastrico solare	227 x 1/2	0,10	11
<b>TOTALE</b>			<b>132</b>

F) **NOTE:** l'appartamento presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in buone condizioni manutentive (cfr. foto in All. 11.1).

Si segnala tuttavia la situazione dei frontini e delle relative zone attigue di solaio ad essi, dei balconi del primo piano e del sovrastante lastrico solare, sia sul prospetto principale che su quello posteriore, che mostrano diffuse zone ammalorate per effetto di eventi infiltrativi, con presenza di parti in incipiente distacco, che necessitano di immediato intervento di risanamento; tale circostanza è stata già segnalata in sede di verbale di sopralluogo in data 13.06.2019 (cfr. App.A) nell'ambito del quale i debitori dichiaravano che avrebbero provveduto ai lavori di messa in sicurezza entro e non oltre i 5 giorni da quella data.

**Superficie commerciale lotto di vendita: 132 mq**

%%%%%%%%%

## 11.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina;

**Pavimentazione interna:** in parquet in laminato;

**Pavimentazione lastrico solare:** in lastre di pietra;

**Infissi interni:** in legno tamburato;

**Infissi esterni:** in legno e specchiature in vetro, porta di ingresso a 2 ante rivestita in legno con serratura di sicurezza;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia;

**Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:** caldaia a gasolio e radiatori in ghisa, climatizzatore d'aria, scaldacqua elettrico.

%%%%%%%%%

## 11.3 STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI - A.P.E.

### STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

La Sig.ra %%%%%%%%% %%%%%%%%%, nata a Bitonto il %%%%%%%%% ha contratto matrimonio in data Bitonto (BA) con %%%%%%%%%, nato a Bitonto

il %%%%%%%%%, in regime di comunione dei beni (cfr. Estratto dell'atto di matrimonio in

App. C).

DISPONIBILITA' O STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

L'abitazione è attualmente locata al signor %%%%, nato a (C.F. ), in forza di contratto di locazione registrato a Bari il 30/04/2017 al n. 6407, avente decorrenza dal 15/03/2017 e durata di quattro anni prorogabili di ulteriori quattro anni (cfr. All. 11.8).

Il canone mensile della locazione ammonta ad € 250,00 (duecentocinquanta/00).

Conguità del canone locativo: il canone locativo sopra indicato **non risulta congruo**.

Tenuto conto delle caratteristiche generali dell'abitazione, del suo valore venale e degli indicatori del mercato locale delle locazioni<sup>57</sup> il canone mensile congruo in parola può considerarsi variabile tra € 400 ed € 440, con un valore medio, assunto in questa sede, pari a €/mese 420,00.

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

L'attestazione A.P.E. della Unità in stima è riportata in All. 11.9 unitamente alle ricevute della trasmissione "ex lege" del documento all'ufficio preposto della Regione Puglia.

%%%

**11.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile depositata in atti risulta quanto segue.

Gli immobili oggetto del pignoramento distinti in Catasto al foglio 116, particella 740, sub 4 e sub 5 risultano di proprietà di %%%%, nata a Bitonto (BA) il %%%% in parte (per il diritto di nuda proprietà), in virtù di atto di donazione

<sup>57</sup> Tra cui l'osservatore O.M.I.

rogo dal Notaio Reggio Giulio il 14 dicembre 1983, Repertorio 9610, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 1983 ai NN.40292/34036 di formalità, cui ha fatto seguito ricongiungimento dell'usufrutto in seguito al decesso del signor %%% nato a Bitonto (BA)

il 

%%%

### **11.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato risulta edificato in virtù di Licenza di Costruzione pratica n. 89/A del 1970 intestata a %%% %%% e Liso %%%, rilasciata dal Comune di Bitonto in data 24/11/1970 e successiva variante del 19/04/1977 (cfr. App. C). Tale variante formalmente fu presentata con riguardo alla planimetria del solo piano terra del fabbricato che, sostanzialmente, rispetto al progetto originario, mutava nella propria sagoma presentando una maggiore superficie coperta compensata dalla sottrazione di superficie coperta di altro lotto limitrofo in progetto (il lotto 4), nonché prevedendo la riduzione del numero dei corpi scala da due ad uno. A seguito di approfondite e reiterate ricerche presso l'Ufficio tecnico comunale, non è stata rinvenuta alcuna pratica di variante che riguardasse autonomamente la planimetria del piano primo che, tuttavia, risulta sovrapponibile, in termini di sagoma e superficie coperta, con quella del piano terra. Con tali premesse, rispetto alla valutazione della legittimità edilizia, occorre evidenziare le seguenti circostanze: 1) anche nel progetto originario del 1970 le planimetrie del piano terra e del primo piano risultavano sovrapponibili, in termini di sagoma e superficie coperta ; 2) le variazioni introdotte con la variante del 1977, inerenti il parametro della superficie coperta del fabbricato e la riduzione dei corpi scala da due ad uno, per loro natura, non potevano che riguardare la palazzina nella sua interezza e,



pertanto, anche il primo piano in esame; 3) all'epoca dei titoli urbanistici in esame le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano sovente realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzativi, ad eccezione di quelle che comportavano consistenti difformità in altezza od impianto; 4) le planimetrie catastali delle abitazioni del 1° piano in esame, risalenti all'anno 2000, risultano conformi alla situazione attuale ; 5) l'appartamento è stato interessato da pratica C.I.L.A. rubricata al n. 175/2017 del 10/04/2017, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria, nella quale viene considerato assentito lo stato dei luoghi attuale (cfr. All. 11.7).

In virtù di tutte le circostanze sovra evidenziate si ritiene che l'immobile in stima possa considerarsi non difforme, trattasi tuttavia di una valutazione dello scrivente CTU motivata sotto il profilo tecnico che, tuttavia, può prestarsi anche a diverse interpretazioni di tipo giuridico estranee alle competenze dello scrivente tecnico.

Dal punto di vista catastale, l'ultima planimetria in atti relativa all'unità pignorata (cfr. All. 11.5) non risulta aggiornata allo stato attuale dei luoghi, che è stato modificato in seguito ai lavori edili comunicati con l'anzidetta C.I.L.A., i quali hanno comportato una variazione della distribuzione interni degli ambienti; la planimetria catastale deve pertanto essere aggiornata.

La planimetria catastale del lastrico solare risulta invece sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per i vani tecnici in cui sono alloggiare le caldaie (cfr. All. 11.2 tav.2) che non risultano graficamente riportati.

Non sussiste certificato di Agibilità per l'unità immobiliare in oggetto.

%%%%%%%%%

## **11.6 FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità gravanti sulla

proprietà degli immobili in stima:

1) **Trascrizione del 15/02/2019 ai n.ri 6205/4370**

A favore: INTESA SAN% % % % S.P.A. con sede in Torino (CF: 00799960158)

Contro: % % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % (CF: % % % % %),

% % % % % % % % % % nata a Castellanza (VA) il % % % % (C.F. % % % % %),

% % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % (CF: % % % % %),

% % % % % % % % % % nata a Bitonto (BA) il % % % % (CF: % % % % %)

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

2) **Iscrizione del 06/02/2019 ai nn. 4752/698**

A favore: nato ad Altamura (BA) il 24/01/1948 (CF: 00399700582)

Contro: % % % % % % % % % % nata a Bitonto (BA) il % % % % (CF: % % % % %)

Descrizione: ipoteca giudiziale.

3) **Iscrizione del 28/10/2008 ai nn. 51306/9165**

A favore: SEDICIBANCA S.P.A. con sede in Roma (CF: 00399700582)

Contro: % % % % % % % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % (CF: % % % % %),

% % % % % % % % % % nata a Castellanza (VA) il % % % % (C.F. % % % % %),

% % % % % % % % % % nato a Bitonto (BA) il % % % % (CF: % % % % %),

% % % % % % % % % % nata a Bitonto (BA) il % % % % (CF: % % % % %)

Descrizione: ipoteca volontaria.

%%%%%%%%%



## 11.7 VALUTAZIONE

Il lotto in stima è situato nella frazione “Mariotto” di Bitonto.

L'appartamento versa in buone condizioni manutentive generali<sup>58</sup> ed è dotato delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche innanzi descritte in relazione; il lastrico solare versa in sufficienti condizioni manutentive (cfr. foto in All. 11.1).

-----

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene effettuata mediante l'uso di una metodologia sintetica comparativa.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona), con riferimento alla zona in questione (codice di zona E3), fornisce valori unitari per le abitazioni civili di Mariotto (cfr. App. G), in normale stato conservativo, variabili tra un min di €/mq 900,00 ed un max di €/mq 1.200,00; tenuto conto degli esiti dell'indagine condotta presso agenzie immobiliari operanti nel locale mercato immobiliare (“Tecnocasa” e “Facile Immobiliare”) si ritiene congruo assumere, per il caso di specie, il valore medio nel suddetto intervallo pari ad €/mq 1.050,00.

**Ne deriva un valore di mercato del Lotto<sup>59</sup> pari a:**

**€/mq 1.050,00 x 132 mq = € 138.600,00**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per*

<sup>58</sup> Con l'eccezione della descritta situazione dei frontini e delle relative zone attigue di solaio, dei balconi del primo piano e del sovrastante lastrico solare, sia sul prospetto principale che su quello posteriore

<sup>59</sup> Considerato in stato libero di locazione ovvero fittato coi prezzi ritenuti congrui (differenti da quelli statuiti nel vigente contratto reputati incongrui) come indicati al par. 11.3

vizi del bene venduto”, come indicato in sede di mandato peritale, e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a :

**€ 138.600,00 – 15% ≅ € 118.000,00 (centodiciottomila/00).**

La vendita non è soggetta ad IVA.



## **ELENCO APPENDICI E ALLEGATI**

### **APPENDICI E TITOLI DI PROVENIENZA COMUNI A PIU' LOTTI DI STIMA**

- A. Verbali delle operazioni peritali
- B. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni in stima
- C. Estratti per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati
- D. Istanza di accesso agli atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate
- E. Estratto del Listino dell'anno 2021 dei valori immobiliari dei terreni agricoli in Provincia di Bari della Exeo
- F. Valori OMI per negozi in Mariotto
- G. Valori OMI per abitazioni in Mariotto

### **ALLEGATI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI IN STIMA**

#### **1. ALLEGATI LOTTO 1**

- 1.1. Documentazione fotografica
- 1.2. Estratto di mappa catastale
- 1.3. Visure storiche catastali
- 1.4. Interrogazione Agenzia delle Entrate – Fabbricati non dichiarati
- 1.5. Riscontro alla interrogazione c/o Agenzia delle Entrate – Locazioni

#### **2. ALLEGATI LOTTO 2**

- 2.1. Documentazione fotografica
- 2.2. Estratto di mappa catastale
- 2.3. Visure storiche catastali

#### **3. ALLEGATI LOTTO 3**

- 3.1. Documentazione fotografica
- 3.2. Estratto di mappa catastale

3.3. Visure storiche catastali

**4. ALLEGATI LOTTO 4**

4.1. Documentazione fotografica

4.2. Estratto di mappa catastale

4.3. Visure storiche catastali

4.4. Contratto di affitto di fondo rustico

**5. ALLEGATI LOTTO 5**

5.1. Documentazione fotografica

5.2. Estratto di mappa catastale

5.3. Visure storiche catastali

**6. ALLEGATI LOTTO 6**

6.1. Documentazione fotografica

6.2. Estratto di mappa catastale

6.3. Visure storiche catastali

6.4. Riscontro alla interrogazione c/o Agenzia delle Entrate – Locazioni

6.5. Riscontro alla interrogazione c/o Agenzia delle Entrate – Locazioni

**7. ALLEGATI LOTTO 7**

7.1. Documentazione fotografica

7.2. Estratto di mappa catastale

7.3. Visure storiche catastali

7.4. Contratto di affitto di fondo rustico e successiva rettifica

**8. ALLEGATI LOTTO 8**

8.1. Documentazione fotografica

8.2. Rilievo metrico prodotto dal CTU

8.3. Estratto di mappa catastale

- 8.4. Visura storica catastale
- 8.5. Planimetria catastale
- 8.6. Pratiche edilizie autorizzative con stralcio dei relativi grafici progettuali
- 8.7. Attestazione A.P.E.

**9. ALLEGATI LOTTO 9**

- 9.1. Documentazione fotografica
- 9.2. Rilievo metrico prodotto dal CTU
- 9.3. Estratto di mappa catastale
- 9.4. Visure storiche catastali
- 9.5. Planimetrie catastali
- 9.6. Licenza di Costruzione, pratica n. 89/A del 1970, rilasciata il 24/11/1970 e relativa variante del 19/04/1977

**10. ALLEGATI LOTTO 10**

- 10.1. Documentazione fotografica
- 10.2. Rilievo metrico prodotto dal CTU
- 10.3. Estratto di mappa catastale
- 10.4. Visure storiche catastali
- 10.5. Planimetrie catastali
- 10.6. Licenza di Costruzione, pratica n. 89/A del 1970, rilasciata il 24/11/1970 e relativa variante del 19/04/1977
- 10.7. Attestazione A.P.E.

**11. ALLEGATI LOTTO 11**

- 11.1. Documentazione fotografica
- 11.2. Rilievo metrico prodotto dal CTU
- 11.3. Estratto di mappa catastale

11.4. Visure storiche catastali

11.5. Planimetrie catastali

11.6. Licenza di Costruzione, pratica n. 89/A del 1970, rilasciata il 24/11/1970 e  
relativa variante del 19/04/1977

11.7. C.I.L.A. pratica edilizia 175/2017 del 10.04.2017

11.8. Riscontro alla interrogazione c/o Agenzia delle Entrate e contratto di Locazione

11.9. Attestazione A.P.E.

**Bari, 05.12.2022**

**L'Esperto, Dr. Ing. Matteo Quagliariello**