



Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 420/2021 R.G.E.

contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX
XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Marisa ATTOLLINO

Perizia – Lotto D

C.T.U.:
Ing. Michele MITOLA
via Imbriani n. 36
70026 – Modugno (Ba)





Indice

1	Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	2
2	Descrizione analitica del Lotto D.....	4
3	Computo analitico della superficie commerciale.....	10
4	Eventuali dotazioni condominiali.....	11
5	Stato di possesso.....	12
6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	14
7	Eventuali difformità urbanistiche e catastali.....	19
8	Criteri di stima utilizzati.....	22
9	Valutazione LOTTO.....	23





1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- **Tipologia:**

Garage, box auto, deposito sito alla via Piazzale Stazione n. 22 interno 4 secondo piano interrato e avente superficie catastale totale di 16mq, composto da un monocale di superficie netta interna pari a 16,16mq.

- **Ubicazione:**

Viale Stazione n. 22, scala C, interno 4, piano S2 - 70020, Bitetto (Ba).

- **Accessi:**

Il complesso immobiliare viene raggiunto imboccando la S.S. 96 in direzione Matera, provenendo da Bari. Occorre, dopo circa 13km, percorrere l'uscita denominata "Palo del Colle" e proseguire in direzione Bitetto tramite la Strada Provinciale 87. Dopo circa 3,5km, dopo aver superato due rotonde, girare a sinistra per via Antonio PATRONO, quindi dopo 200mt occorre svoltare a sinistra per prendere via Angelosante ANTONUCCI.

Infine, dopo circa 150mt, occorre imboccare viale Stazione. Appena prima di imboccare via Giacomo CASTORE, sulla sinistra si apre una piazzetta nella quale sono presenti tutti i civici che fanno riferimento ai lotti in questione.

- **Confini:**

Tutto il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto delle diverse procedure esecutive è inquadrato come un'unica macro particella, identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 828. Essa confina a nord - ovest con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 865; a nord con





la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 1121; a nord - est con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 867; a est con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 1012; a sud con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 446 mentre ad est i lotti risultano essere prospicienti la strada comunale identificata con il nome di Viale Stazione.

- **Dati catastali:**

N.C.E.U. Comune di Bitetto:

Foglio 8

Particella 828

Subalterno 64

Categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Classe 5

Consistenza 16mq

Rendita 29,75 €

- **Pertinenze ed accessori**

Nessuna.





2 Descrizione analitica del Lotto D

2.1 Tipologia dell'immobile

Garage, box auto, deposito sito alla via Piazzale Stazione n. 22 interno 4 secondo piano interrato e avente superficie catastale totale di 16mq composto da un monocale di superficie netta interna pari a 16,16mq. L'immobile risulta ubicato al Viale Stazione n. 22, scala C, interno 4, piano S2 - 70020, Bitetto (Ba). Esso, oltre che accessibile dallo stesso fabbricato per mezzo di scale e/o ascensore è accessibile anche dall'esterno per mezzo dell'ingresso sito in viale Stazione n. 22 ed indentificato all'interno 4 al secondo piano interrato.

2.2 Altezza interna utile

L'altezza utile media netta è pari a 3,00mt.

2.3 Composizione e caratteristiche interne

Il Lotto D, immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come già ampiamente osservato, è composto da un garage - box.

Esso si presenta come un monocale a pianta regolare rettangolare e superficie interna netta pari a 16,16mq.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco e l'accesso al garage è consentito attraverso una saracinesca ad apertura manuale in ferro.





Il locale è dotato di corrente elettrica ed è dotato di attacco idrico.
Non vi sono ulteriori elementi descrittivi degni di nota.

2.4 Composizione e caratteristiche esterne

Il Lotto D è ubicato al viale Stazione n. 22 – Interno 4, Piano S2 70020 – Comune di Bitetto (Ba).

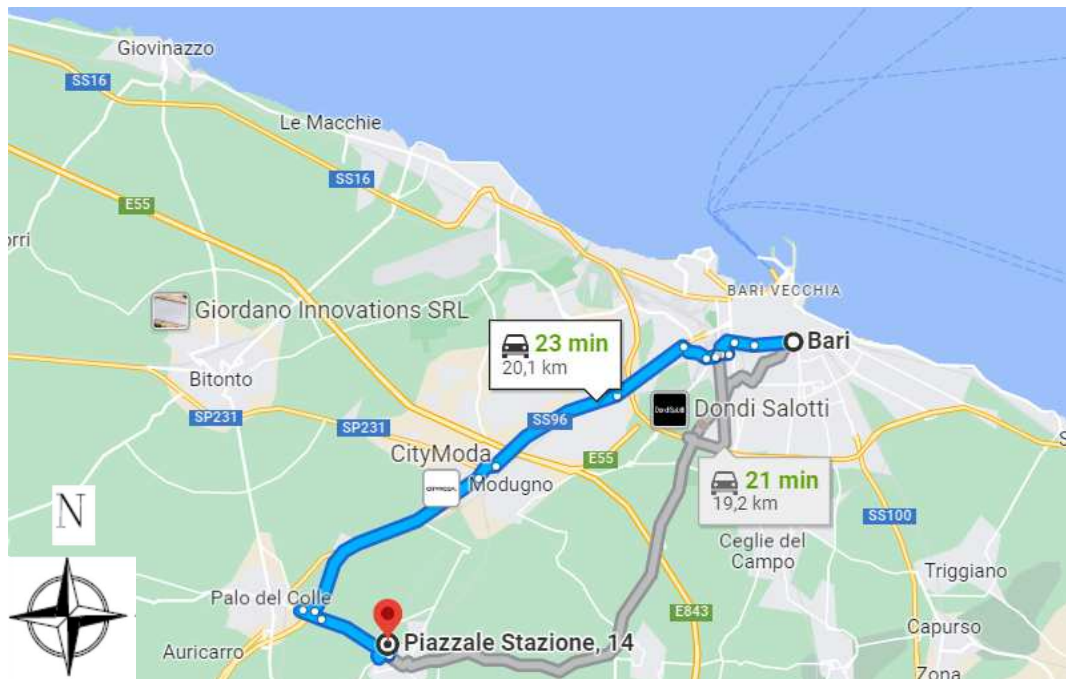


Figura 1: Itinerario per raggiungere l'immobile

Il complesso immobiliare viene raggiunto imboccando la S.S. 96 in direzione Matera, provenendo da Bari. Occorre, dopo circa 13km, percorrere l'uscita denominata "Palo del Colle" e proseguire in direzione Bitetto tramite la Strada Provinciale 87. Dopo circa 3,5km, dopo aver superato due rotonde, girare a





sinistra per via Antonio PATRONO, quindi dopo 200mt occorre svoltare a sinistra per prendere via Angelosante ANTONUCCI.

Infine, dopo circa 150mt, occorre imboccare via Stazione. Appena prima di imboccare via Giacomo CASTORE, sulla sinistra si apre una piazzetta nella quale sono presenti tutti i civici che fanno riferimento ai lotti in questione.

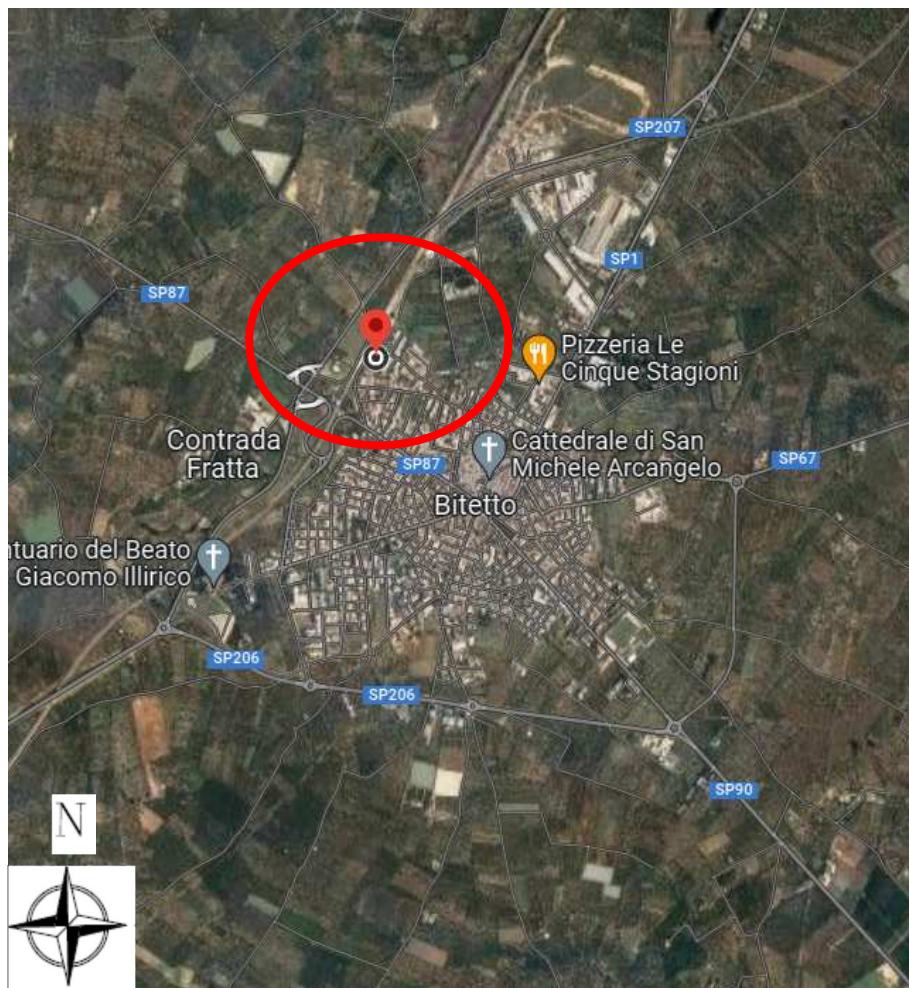


Figura 2: Posizione immobile nel contesto urbano

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti, si può affermare che gli immobili che costituiscono i lotti si trovino in una zona ai margini del contesto urbano del Comune di Bitetto. Tuttavia è il caso riportare che il Comune di Bitetto è abitato da soli 11500 abitanti e che si estende per un'area geografica





di soli 34kmq. Questi due dati fanno ben comprendere che parlare di zona centrale o di zona periferica ha poco senso ai fini di un inquadramento territoriale. Piuttosto è doveroso sottolineare che il comune in questione è in enorme sviluppo urbanistico e commerciale. Difatti tanti residenti del Comune di Bitetto sono abitanti che, data la saturazione del mercato immobiliare dei comuni limitrofi, hanno deciso di insediare su questo territorio il proprio nucleo familiare e, con esso, in taluni casi, sviluppare le proprie attività commerciali. E' altrettanto doveroso ricordare che si tratta anche di un territorio in cui l'economia agricola risulta ancora ben marcata e che, tuttavia, si interseca bene con lo sviluppo industriale.

Tutto il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto delle diverse procedure esecutive è inquadrato come un'unica macro particella, identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 828. Essa confina a nord - ovest con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 865; a nord con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 1121; a nord - est con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 867; a est con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 1012; a sud con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio 8, Particella 446 mentre ad est i lotti risultano essere prospicienti la strada comunale identificata con il nome di Viale Stazione.

Il tutto è apprezzabile dalla mappa catastale depositata agli atti dal creditore procedente e dall'ortofoto che l'esperto estimatore ha avuto cura di estrarre presso il "Sistema informativo Territoriale della Regione Puglia" (cfr allegato 1.2.19).



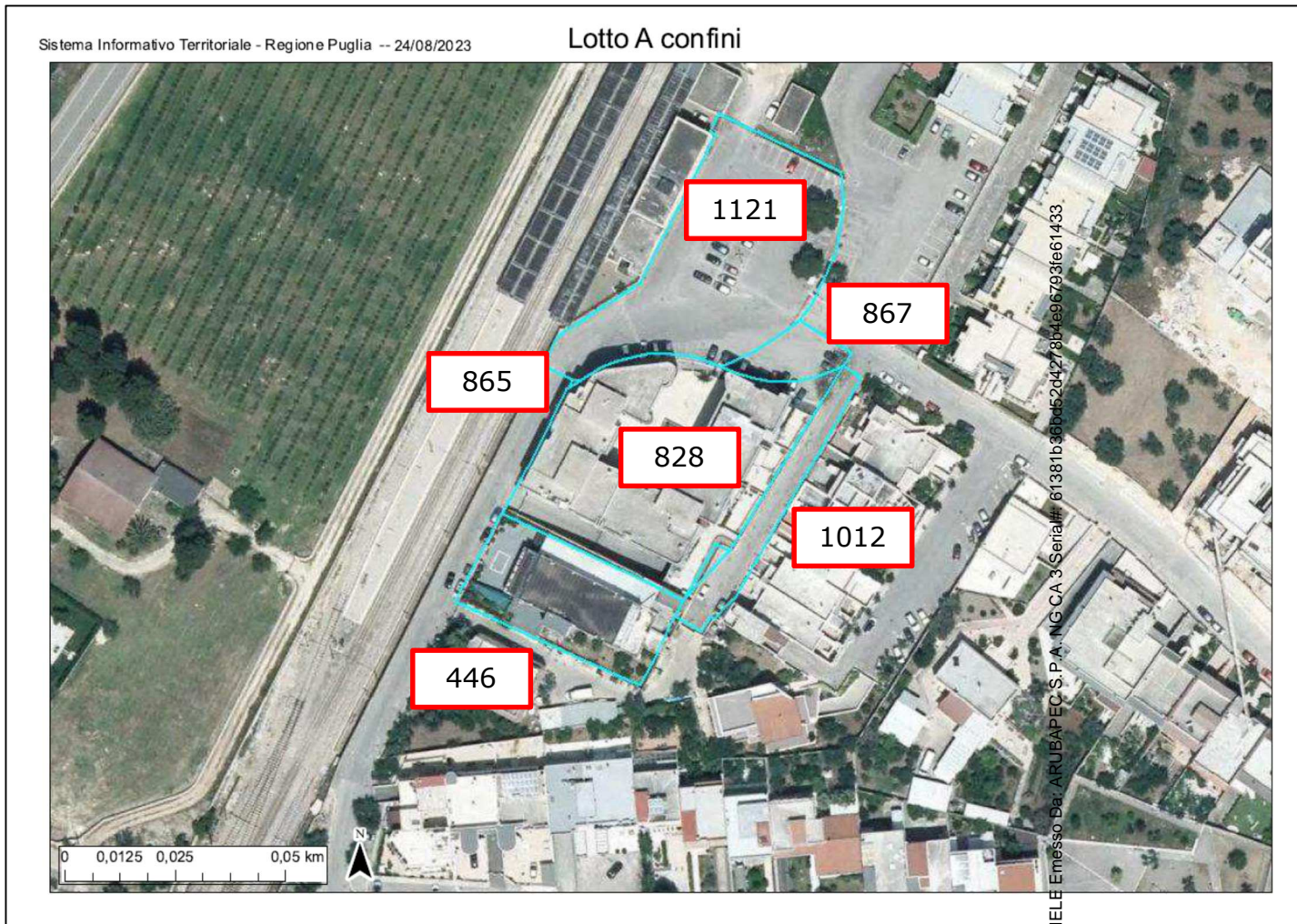


Figura 3: Ortofoto SIT – Città di Bitetto





Il fabbricato del quale fa parte l'immobile pignorato, edificato ad inizio anni 2000, come si evince dagli approfondimenti urbanistici che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre presso gli Uffici Assetto del Territorio ed Urbanistica del Comune di Bari, presenta confini regolari, un'altezza massima di circa 20mt e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre due piani interrati.

L'intero complesso residenziale si presenta a pianta a forma di ferro di cavallo e il prospetto principale (prospetto nord) risulta essere prospiciente la parte interna della pianta.

Il piano terra esterno del complesso residenziale è organizzato in modo da offrire un'idea signorile e accogliente con fioriere, aiuole e lampioncini. Esso risulta essere pavimentato in materiale ceramico di colore chiaro in linea con le pareti verticali esterne del complesso.

Il colore predominante risulta essere il bianco/grigio chiaro.

Tutti i balconi risultano essere del tipo aggettanti.

Le ringhiere sono di colore nero in ferro battuto.

I portoni sono di materiale metallico di colore nero così come la parte esterna dei serramenti dei singoli appartamenti.

I vano scala si presentano con caratteristiche molto signorili muratura in graniglia chiara.

Pur essendo edificato da oltre vent'anni, il complesso si presenta in condizioni buone.

L'accesso ai piani interrati è garantito da ascensore e vano scala, internamente; mentre da rampe carrabili esternamente.

L'edificio, esternamente, non presenta alcun elemento ornamentale di particolare pregio architettonico e costruttivo.

L'illuminazione è assicurata da punti luce a soffitto (plafoniera) con accessione ad ogni piano e spegnimento temporizzato.

Il fabbricato è dotato di ascensore a servizio di ogni piano.





3 Computo analitico della superficie commerciale

Nella tabella che segue sono indicate la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e il relativo stato di manutenzione. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

In questa occasione trattandosi di ambiente unico il C.T.U. ritiene corretto utilizzare come valore di riferimento della superficie commerciale, il valore di quella catastale.

Totale superficie commerciale del LOTTO D: 16,00mq = S_c .





4 Eventuali dotazioni condominiali

Pur trattandosi di beni facenti parte di condominio non è presente alcuna dotazione condominiale (posti auto comuni, giardino, ecc.).

Tuttavia Conseguentemente il sottoscritto Esperto Estimatore ha avuto cura di, in prima istanza, indagare, grazie all'ausilio del Custode Giudiziario, dott. Rosario MARRA, circa quale fosse lo studio di amministrazione condominiale che gestisse il condominio nel quale si trova l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Nello specifico veniva richiesto:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate
- 3) Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna.
- 4) Eventuali ulteriori informazioni sulle quali gli egregi Dottori riterranno opportuno rendere edotto il sottoscritto Esperto Estimatore.

Lo studio del rag. Pasquale BOREALE, con sede in Modugno alla via Giacomo MATTEOTTI n. 34, rispondeva con nota del 08/02/2022, esponendo la la seguente situazione debitoria degli esecutati nei confronti del condominio:

- 1) Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXX:
 - a. Unità immobiliare ubicata in Piazzale Stazione n. 12, 70020 - Comune di Bitetto (Ba) identificata al N.C.E.U. del Comune di Bitetto (Ba) Foglio 8, Particella 828, Subalterno 34, piano III, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 497,09.
Saldo conguaglio 31/12/2020: € 931,61
Quote preventivate anno 2022: € 540,94
Quote anno 2022: € 124,73
TOTALE: € 1598,29.





5 Stato di possesso

Lotto D:

N.C.E.U. del Comune di Bitetto (Ba) con i seguenti identificativi catastali:

Unità immobiliare ubicata in Piazzale Stazione n. 22, 70020 - Comune di Bitetto (Ba) Foglio 8, Particella 828, Subalterno 64, piano S2, cat. C/6, classe 5, consistenza 16mq, rendita catastale € 29,75.

Dalle indagini e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio di Bari, si rileva che, all'atto della notifica del pignoramento il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari, deteneva il 1/1 di diritto di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Notaio Luigi OLIVA in Bitonto (Ba) del 05/02/2001 rep. n. 41418, trascritto presso l'Agencia del Territorio in data 13/02/2001 al numero di registro particolare 3723 e registro generale 5227 contro la Società Ragno Costruzioni S.r.l. (c.f. 04065850721) con sede in Bitonto (Ba) che deteneva il diritto di 1/1 di piena proprietà dell'immobile. L'area sulla quale veniva edificato il fabbricato, ante ventennio, era già di proprietà della Società Ragno Costruzioni S.r.l. con sede in Bitonto per il diritto di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuta con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Notaio Luigi OLIVA del 18/10/1996 repertorio n. 33001, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Bari il 06/11/1996 registro particolare n. 22853, contro Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi S.p.a. con sede in Roma.
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Notaio Luigi OLIVA del 01/12/1993 repertorio n. 27045, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Bari il 29/12/1993 registro particolare n. 31363, contro Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi S.p.a. con sede in Roma.

Tale box auto - garage risulta essere vuoto e non utilizzato. Tuttavia l'accesso è stato garantito grazie all'invio delle chiavi di ingresso da parte del proprietario, sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX che, ad oggi, non risulta residente in





regione. Tale corrispondenza, tracciata con raccomandata A/R, veniva instaurata dal Custode giudiziario, dott. Rosario MARRA direttamente con il debitore esecutato. Ad oggi il Custode detiene ancora le chiavi di ingresso.





6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Lotto D:

N.C.E.U. del Comune di Bitetto (Ba) con i seguenti identificativi catastali:
Unità immobiliare ubicata in Piazzale Stazione n. 22, 70020 - Comune di Bitetto (Ba) Foglio 8, Particella 828, Subalterno 64, piano S2, cat. C/6, classe 5, consistenza 16mq, rendita catastale € 29,75.

Il pignoramento, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 22/09/2021, repertorio n. 6497/2021 e veniva trascritto in data 04/10/2021 al registro generale: n. 47324, registro particolare: n. 35161, presentazione n. 12:

- A favore:
Intesa San Paolo S.p.a con sede in Torino, p. IVA: 00799960158
- Contro:
XXXXXXXXX XXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.

Il pignoramento, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 20/09/2021, repertorio n. 6503/2021 e veniva trascritto in data 05/10/2021 al registro generale: n. 47597, registro particolare: n. 35350, presentazione n. 11:

- A favore:
Intesa San Paolo S.p.a con sede in Torino, p. IVA: 00799960158
- Contro:
XXXXXXXXX XXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari, deteneva il 1/1 di diritto di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Notaio Luigi OLIVA in Bitonto (Ba) del 05/02/2001 rep. n. 41418, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data





13/02/2001 al numero di registro particolare 3723 e registro generale 5227 contro la Società Ragno Costruzioni S.r.l. (c.f. 04065850721) con sede in Bitonto (Ba) che deteneva il diritto di 1/1 di piena proprietà dell'immobile. L'area sulla quale veniva edificato il fabbricato, ante ventennio, era già di proprietà della Società Ragno Costruzioni S.r.l. con sede in Bitonto per il diritto di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuta con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Notaio Luigi OLIVA del 18/10/1996 repertorio n. 33001, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Bari il 06/11/2996 registro particolare n. 22853, contro Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi S.p.a. con sede in Roma.
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Notaio Luigi OLIVA del 01/12/1993 repertorio n. 27045, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Bari il 29/12/1993 registro particolare n. 31363, contro Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi S.p.a. con sede in Roma.

La data della nota di trascrizione del pignoramento che ha generato l'Esecuzione Immobiliare n. 420/2021 è il 04/10/2021, pertanto il ventennio precedente si estende dal 04/10/2001 al 04/10/2021.

La data della nota di trascrizione del pignoramento che ha generato l'Esecuzione Immobiliare n. 427/2021 è il 05/10/2021, pertanto il ventennio precedente si estende dal 05/10/2001 al 05/10/2021.

Dalla certificazione notarile sostitutiva presente agli atti e dalle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto (cfr allegato 1.2.14) non risultano, al ventennio ulteriori trascrizioni oltre quelle già riportate per il lotto D.

Nel ventennio preso in esame, inoltre, il Lotto D è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come risulta dall'ispezione ipotecaria per immobile, estratta dagli uffici dell'Agencia del Territorio di 23/08/2023:





- Iscrizione ipotecaria volontaria del 31/01/2005 repertorio n. 47736 trascritta il 03/02/2005 registro generale n. 5540 e registro particolare n. 995
 - A favore:
Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (Fg) (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede).
 - Contro:
XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 23/02/1950 a Ceglie del Campo (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
XXXXXXX XXXXXXXX, nata il 06/07/1956 a Carbonara di Bari (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
XXXXXXX XXXXXXXX, nata il 02/05/1976 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Vincenzo ALTINI, nato a Bari il 27/01/1970 (c.f.: LTNVCN70A27A662P) per 225000,00 €, di cui 90000,00 € per capitale

- Iscrizione ipotecaria volontaria del 09/04/2004 repertorio n. 46308 trascritta il 20/04/2004 registro generale n. 19571 e registro particolare n. 3993
 - A favore:
Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (Fg) (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede).
 - Contro:
XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 23/02/1950 a Ceglie del Campo (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
XXXXXXX XXXXXXXX, nata il 06/07/1956 a Carbonara di Bari (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).





XXXXXX XXXXXXX, nata il 02/05/1976 a Bari (c.f.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per 279000,00 €, di cui 93000,00 € per
capitale

- Iscrizione ipotecaria volontaria del 05/02/2001 repertorio n. 41419 trascritta il 13/02/2001 registro generale n. 5228 e registro particolare n. 913
 - A favore:
Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede).
 - Contro:
XXXXXXXXXX XXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

- Trascrizione notificata da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 20/09/2021, repertorio n. 6503/2021 e veniva trascritto in data 05/10/2021 al registro generale: n. 47597, registro particolare: n. 35350, presentazione n. 11:
 - A favore:
Intesa San Paolo S.p.a con sede in Torino, p. IVA:
00799960158
 - Contro:
XXXXXXXXXX XXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.

- Trascrizione notificata da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 22/09/2021, repertorio n. 6497/2021 e veniva trascritto in data 04/10/2021 al registro generale: n. 47324, registro particolare: n. 35161, presentazione n. 12:
 - A favore:





Intesa San Paolo S.p.a con sede in Torino, p. IVA:
00799960158

o Contro:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 di diritto di
piena proprietà.

Non sussistono, alla data di rilascio del presente documento (23/08/2023),
oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso od abitazione
né sono presenti formalità, vincoli e oneri in merito al Lotto D.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi è l'esistenza di un usufrutto.
- Non vi sono atti o limitazioni d'uso.
- Non sussistono difformità urbanistico - catastali sanabili.
- Non esistono cause in corso riguardanti l'immobile oggetto di stima.
- Non risulta gravata da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà non deriva da alcuno dei titoli su citati.
- La vendita immobiliare non è soggetta al pagamento dell'IVA.





7 Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenda del Territorio di Bari, nonché dal Sistema Inter Scambio TERritorio (Sister - Agenzia delle Entrate), si evince che gli immobili oggetto del Lotto A e presenti nel pignoramento risultano attualmente censiti nel N.C.E.U. del Comune di Bitetto (Ba) con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. del Comune di Bitetto (Ba) con i seguenti identificativi catastali:

Unità immobiliare ubicata in Piazzale Stazione n. 22, 70020 - Comune di Bitetto (Ba) Foglio 8, Particella 828, Subalterno 63, piano S2, cat. C/6, classe 5, consistenza 16mq, rendita catastale € 29,75.

Le licenze edilizie in capo all'immobile risultano essere la Concessione Edilizia n. 136/1996 del 31/07/1998 e la Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 19/2000 del 04/07/2000 intestate al sig. Arcangelo RAGNO - Amministratore delegato della ditta Ragno Costruzioni S.r.l. (p.i. n. 04065850721) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, negozi e box al Piazzale Stazione riportato in catasto N.C.E.U. del Comune di Bitetto al Foglio n. 8, p.lle nn. 863, 866 e 828. Il complesso residenziale così come si intendeva da progetto veniva denominato Complesso Residenziale "IL PINO".

Per l'attestazione della fine dei lavori veniva presentata apposita istanza all'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Bitetto, a cura dell'ing. PERRINI, in data 04/09/2000.

Infine con nota protocollo n. 984/2000 veniva presentata istanza di richiesta di abitabilità/agibilità per tutti i subalterni realizzati in data 29/01/2002. Tale attestazione veniva concessa in data 24/07/2007.

Dalla data di costituzione ad oggi l'immobile subiva solo aggiornamenti d'ufficio di tipo toponomastico nell'anno 2018, per il resto le specifiche di superficie, classamento e rendita erano i medesimi di quelli della costituzione. Tali dati e quelli specificati nell'iscrizione a ruolo della procedura di espropriazione immobiliare, così come appena dimostrato, afferiscono alla





stessa unità immobiliare identificandola univocamente. Il tutto è apprezzabile dalla visura storica per immobile (cfr allegato 1.2.15) e dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre telematicamente e dagli Uffici dell'Agencia del Territorio di Bari (cfr allegato 1.2.14).

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con le planimetrie agli atti dell'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari risulta che il Lotto D si presenta esattamente come da autorizzazioni urbanistico - catastali.

L'Esperto C.T.U. può confermare che la planimetria presente agli atti dell'Agencia del Territorio risulta essere idonea.





8 Criteri di stima utilizzati

La valutazione, per quanto riguarda la costruzione, è stata condotta seguendo il metodo sintetico - comparativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, procedendo secondo le seguenti fasi:

- Ricerca ed analisi dei dati di mercato.
- Determinazione del valore unitario da attribuire al bene oggetto di stima.
- Determinazione del valore totale del bene, in considerazione del valore unitario pre - determinato, della superficie commerciale determinata secondo i coefficienti della norma UNI 10750, e delle caratteristiche peculiari del bene stesso (composizione e disposizione degli ambienti interni, vetustà e stato di conservazione, esposizione, prossimità al centro cittadino, possibilità di parcheggiare nella zona, distanza da strade principali, ecc.).

In particolare per la determinazione oggettiva si è proceduto nel seguente modo:

- 1) Computo analitico della superficie commerciale: S_c [mq]
- 2) Stima del valore unitario di mercato: V_u [€/mq]
- 3) Calcolo del valore medio di mercato dell'immobile: $S_c \times V_u = V_m$ [€]
- 4) Stima di eventuali coefficienti correttivi: $C_c = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$ [%]
- 5) Calcolo di detrazioni per spese vive a carico del futuro acquirente
 $D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n$ [€]

Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

$$V_f \text{ [€]} = (V_m \times C_c) - D_t$$





9 Valutazione LOTTO

Si è proceduto, quindi, alla rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso i riferimenti forniti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio e da Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari - Quotazioni anno 2022 medie in euro per mq.

9.1 Determinazione del valore unitario

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022:

La rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso questo canale, ha fornito elementi utili in quanto nelle succitate banche dati sono presenti precisi riferimenti per la zona in cui è ubicato l'immobile. La zona è catalogata con il codice D1.

Si è ritenuto utile acquisire i dati della zona di Bari catalogata con la sigla D1: Periferica/BEATO G.-STAZIONE-S.SPIR.- MONTE POV, STRADA PROVINCIALE 207 - STRADA VICINALE COLOMBO che risulta essere esattamente la zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto del presente pignoramento.

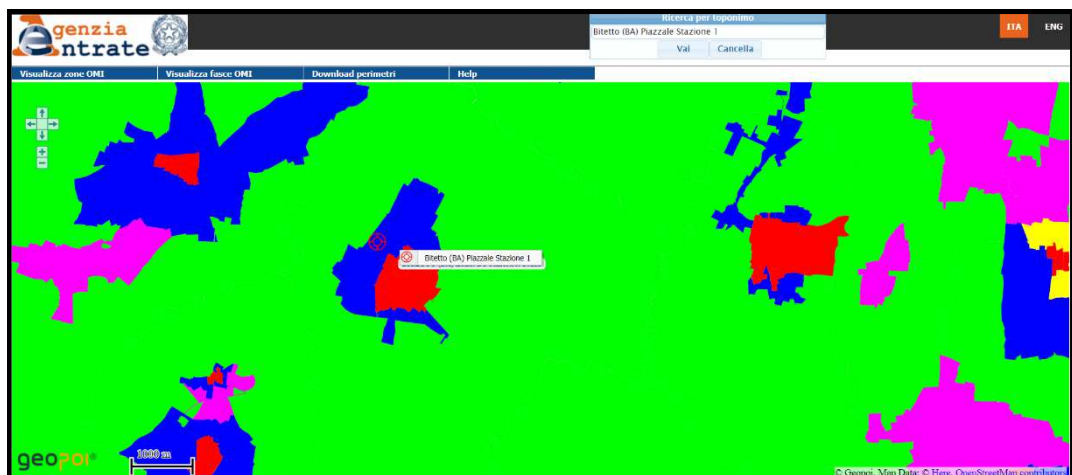


Figura 5: Rappresentazione zone OMI Comune di Bitetto



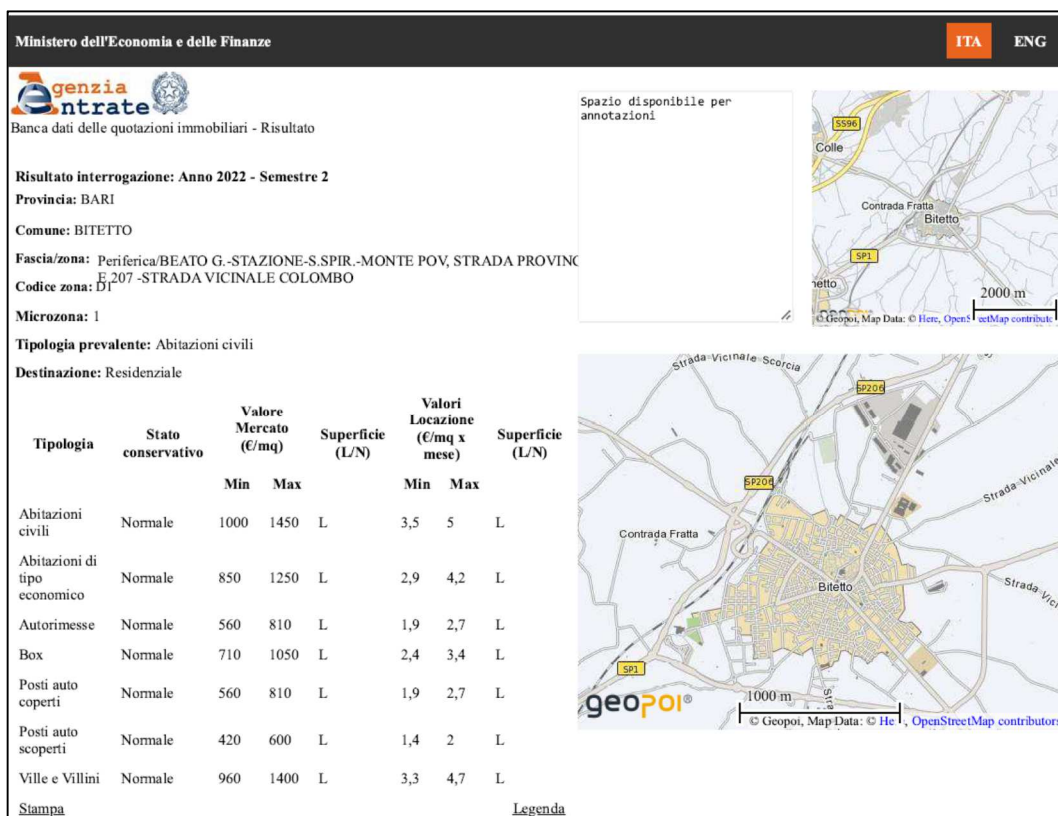


Figura 6: Risultato quotazione immobiliare - Agenzia delle Entrate

Comune di Bitetto - catalogata con il codice D1: Periferica/BEATO G.-STAZIONE- S.SPIR.- MONTE POV, STRADA PROVINCIALE 207 -STRADA VICINALE COLOMBO.

TIPOLOGIA: Box

STATO CONSERVATIVO: Normale

VALORE MERCATO (min): 710 €/mq

VALORE MERCATO (max): 1050 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda



Inoltre si è proceduto alla rilevazione diretta, basata sulla ricerca dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, effettuata presso le agenzie immobiliari del Comune di Bitetto.

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni effettuate, si ritiene opportuno assumere come valore di mercato unitario più probabile $V_u = 900,00 \text{ €/mq}$.

9.2 Calcolo del valore medio di mercato

Nota la superficie commerciale (calcolata al paragrafo 3) e stimato il valore unitario medio di mercato, è possibile calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, attraverso la relazione:

$$V_m = V_u \times S_c = 900,00 \text{ €/mq} \times 16,00\text{mq} = \text{€ } 14400,00$$

9.3 Stima di eventuali coefficienti correttivi ed eventuali detrazioni

Al valore di mercato il sottoscritto ritiene di dover applicare un abbattimento forfettario per tener conto di assenza di garanzia per vizi occulti, come da indicazione del giudice ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO, stato d'uso e di manutenzione e stato di possesso. In particolare alla luce delle seguenti considerazioni, si è ritenuto opportuno considerare alcune caratteristiche del bene, rilevanti ai fini della determinazione del valore finale:

- Ubicazione periferica rispetto al centro cittadino, ma comunque il Comune di Bitetto risulta avere uno sviluppo territoriale non eccessivo.
- Complesso residenziale vicino alla stazione dei treni serviti da Ferrovie dello Stato.
- Immobile dotato di ingresso autonomo.





- Fabbricato dotato di ascensore.
- L'immobile è occupato dai debitori esecutati.
- Non vi sono adeguamenti, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.
- I prospetti dell'edificio risultano essere in ottimo stato.
- Il vano scale risulta essere in ottimo stato.

Tabella 1: Calcolo coefficiente correttivo complessivo (C_c)

Descrizione	Coeff. Correttivo [%]
Assenza di garanzia per vizi occulti (C ₁)	85,00 %
Stato d'uso e di manutenzione (C ₂)	100,00 %
Stato di possesso (C ₃)	100,00 %
Coefficiente complessivo C_c = C₁ x C₂ x C₃	85,00 %

Non sono presenti ulteriori spese a carico del futuro acquirente in merito a questo lotto in quanto la posizione debitoria da parte dei debitori esecutati è nulla.

$$D_t = \text{€ } 0,00$$





9.4 Determinazione valore finale del lotto

Il criterio utilizzato, seguendo la seguente correlazione fornisce il valore finale del bene:

$$V_f [\text{€}] = (V_m \times C_c) - D_t = (\text{€ } 14400,00 \times 0,85) - \text{€ } 0,00 = \text{€ } 12240,50$$

In cifre tonde:

€ 12250,00

(dodicimiladuecentocinquanta/00)

Il bene non è comodamente divisibile.

Alla luce di quanto sopra esposto, nell'auspicio di aver espletato compiutamente l'incarico, il sottoscritto resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento relativo alla presente relazione.

Con osservanza.

Modugno, lì 29/01/2024



Il C.T.U.
Ing. Michele MITOLA

