
TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 428/2024 R.G.E.

Creditore Procedente: **Asset Management Company SPA**

Debitore Esecutato: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: **Pres. Dott. Antonio RUFFINO**

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 176 Albo C.T.U del Tribunale di Bari



Indice

Premessa	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita.....	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	7
3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	7
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4. Descrizione dei beni pignorati	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica	
Stato conservativo dell'immobile	
5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	15
6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	15
7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	17
8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	17
9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili	17
10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
11. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
12. Vincoli e oneri condominiali.....	20
13. Provenienza ventennale	21
14. Determinazione del valore di stima	22
15. Conclusioni.....	26
Elenco allegati	27



Premessa

Con provvedimento di nomina del 17/01/2025, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo scrivente **Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 176, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.428/2025 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 20/01/2025.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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



di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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

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

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

10) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

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

12) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

13) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la



sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

16) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà dei seguenti beni immobili in capo alla debitrice così come individuati e descritti:

"piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Bitritto (BA) alla via Papa Giovanni Paolo II n. 4 facenti parte del complesso edilizio denominato "Borgo Vittoria", costituito, detto complesso, da due distinti corpi di fabbrica, denominati "Blocco I" e "Blocco 2", e precisamente del "Blocco I":

a) appartamento sito al terzo piano della scala "A" con ingresso dalla porta posta a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori con sovrastante lastrico solare sito al quarto piano a cui si accede da scala esterna sul balcone; il tutto confinante con vano scale, con vano ascensore, con via innanzi detta e con proprietà di terzi e con area condominiale;

Riportato in catasto al foglio 8, particella 2365, sub. 143 (ex sub 7), Viale VIII Marzo piano: 3-4 scala A, categoria A/2, classe 3, vani 6 (ex vani 6), rendita euro 619, 75 (ex€ 516,46);

b) pertinenziale box auto al piano interrato contraddistinto con la sigla B6, della superficie catastale di metri quadrati 32; confinante con corridoio di manovra, con proprietà società " [REDACTED] " e con box auto di proprietà di terzi su due lati, salvo altri e/o aventi causa; riportato in catasto al foglio 8, particella 2365, sub 73, Viale VIII Marzo piano: S1, categoria C/6, classe 2, mq 32, rendita euro 66,11;

c) pertinenziale locale cantino/a ubicato al piano interrato contraddistinto con la sigla CI, della superficie catastale di metri quadrati 15; confinante con altre cantinole di proprietà di terzi su due lati, con muro perimetrale e con corridoio; riportato in catasto al foglio 8, particella 2365, sub 45, Viale VIII Marzo piano: S1, categoria C/2, classe 4, mq 15, rendita euro 54,23"

Si precisa che, con variazione toponomastica del 03/01/2024, le unità individuate al Fg. 8 P.IIe 2365 Sub. 143, 73 e 45 oggetto di procedura variavano l'indirizzo da Viale VIII Marzo a Via Papa Giovanni Paolo II

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, si individua un unico lotto per la vendita così specificato:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN BITRITTO (BA) ubicato nel complesso edilizio condominiale denominato "Borgo Vittoria" – Blocco 1 con accesso dalla Via Papa Giovanni Paolo II, complessivamente composto da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano terzo e quarto con pertinenziali box e cantinola al piano interrato, il tutto individuato presso il catasto fabbricati del Comune di Bitritto come di seguito specificato:

- a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 143, Via Papa Giovanni Paolo II n. 8 Scala A, Piano terzo e quarto, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 119 m², Rendita € 619,75;**
- b. Unità immobiliare ad uso box/autorimessa censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 73, Via Papa Giovanni Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 32 m², Sup. catastale 32 m², Rendita € 66,11;**
- c. Unità immobiliare ad uso deposito censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 45, Via Papa Giovanni Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 15 m², Sup. catastale 17 m², Rendita € 54,23.**



2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II.

Con riferimento ai beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario in tale periodo;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario in tale periodo;
- risultano depositati gli estratti catastali dei beni.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 143, Via Papa Giovanni Paolo II n. 8 Scala A, Piano terzo e quarto, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 119 m², Rendita € 619,75.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	8	2365	143		A/2	3	6 vani	Totale: 119 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 104 m ²	Euro 619,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2024 Pratica n. BA0003291 in atti dal 03/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3291.1/2024)
Indirizzo			VIA PAPA GIOVANNI PAOLO SECONDO n. 8 Scala A Piano 3-4							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1								(1) Proprietà 1/1		

Corrispondenza catastale

Si segnala la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 28/02/2025, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari. In particolare, al piano quarto risulta eseguita una chiusura laterale a mezzo pareti finestate della tettoia e della scala interna di accesso al piano.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre



la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 03/01/2024

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 143

Viale VIII Marzo nc., Scala A al piano terzo e quarto, cat. A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale 119 m², rendita di Euro 619,75.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2024 Pratica n. BA0003291 in atti dal 03/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3291.1/2024)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 143

Viale 8 Marzo nc., Scala A al piano terzo e quarto, cat. A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale 119 m², rendita di Euro 619,75.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 06/05/2014

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 143

Viale 8 Marzo nc., Scala A al piano terzo e quarto, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita di Euro 619,75.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2014 Pratica n. BA0130750 in atti dal 06/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28995.1/2014)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 05/06/2013

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 143

Viale 8 Marzo nc., Scala A al piano terzo e quarto, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita di Euro 516,46.

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 05/06/2013 Pratica n. BA0185920 in atti dal 05/06/2013 AMPLIAMENTO (n. 45463.1/2013)

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/08/2011

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 7

Viale 8 Marzo nc., Scala A al piano terzo e quarto, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita di Euro 516,46.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BA0385315 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 68398.1/2011)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/08/2000

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 7

Viale VIII Marzo nc., Scala A al piano terzo e quarto, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita di Euro 516,46.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 17/08/2000 in atti dal 17/08/2000 (n. C03432.2/2000)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Foglio 8 P.IIa 2365, Sub. 8), vano scala comune (Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 118), lastrico solare condominiale (Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 112), Via Papa Giovanni Paolo II, Via Vittorio Lenoci, atrio interno, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°1**: Documentazione catastale: **1/a** Visura storica per immobile - Foglio 8, P.IIa 42365, Sub. 143; **1/b** Planimetria catastale Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 143; **1/g** Estratto di mappa catastale Foglio 8 con individuazione della particella 2365).

* * * * *

b. Unità immobiliare ad uso box/autorimessa censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 73, Via Papa Giovanni Paolo II n. 8, Piano interrato, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 32 m², Sup. catastale 32 m²,



Rendita € 66,11.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	8	2365	73		C/6	2	32 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 66,11	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2024 Pratica n. BA0003154 in atti dal 03/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3154.1/2024)
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI PAOLO SECONDO n. 4 Piano S1								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1									(1) Proprietà 1/1	

Corrispondenza catastale

Si segnala conformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 28/02/2025, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 03/01/2024

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 73

Via Papa Giovanni Paolo II n. 4 al piano interrato, cat. C/6, classe 2, Cons. 32 m², superficie catastale 32 m², rendita di Euro 66,11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2024 Pratica n. BA0003154 in atti dal 03/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3154.1/2024)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 73

Viale 8 Marzo nc. al piano interrato, cat. C/6, classe 2, Cons. 32 m², superficie catastale 32 m², rendita di Euro 66,11.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 03/08/2011

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 73

Viale 8 Marzo nc. al piano interrato, cat. C/6, classe 2, Cons. 32 m², rendita di Euro 66,11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BA0385377 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 68460.1/2011)



- Situazione dell'Unità immobiliare dal 17/08/2000

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 73

Viale VIII Marzo nc. al piano interrato, cat. C/6, classe 2, Cons. 32 m², rendita di Euro 66,11.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 17/08/2000 in atti dal 17/08/2000 (n. C03432.2/2000)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà stessa ditta (Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 45), corsia comune di manovra, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°1**: Documentazione catastale: 1/c Visura storica per immobile - Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 73; 1/d Planimetria catastale Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 73; 1/g Estratto di mappa catastale Foglio 8 con individuazione della particella 2365)

* * * * *

c. Unità immobiliare ad uso deposito censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 45, Via Papa Giovanni Paolo II n. 8, Piano interrato, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 15 m², Sup. catastale 17 m², Rendita € 54,23.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	8	2365	45		C/2	4	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 54,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2024 Pratica n. BA0003097 in atti dal 03/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3097.1/2024)
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI PAOLO SECONDO n. 4 Piano S1								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1							(1) Proprietà 1/1			

Corrispondenza catastale

Si segnala conformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 17/06/2025, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 03/01/2024

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 45



Via Papa Giovanni Paolo II n. 4 al piano interrato, cat. C/2, classe 4, Cons. 15 m², superficie catastale 17 m², rendita di Euro 54,23.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2024 Pratica n. BA0003097 in atti dal 03/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3097.1/2024)

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 45

Viale 8 Marzo nc. al piano interrato, cat. C/2, classe 4, Cons. 15 m², superficie catastale 17 m², rendita di Euro 54,23.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 03/08/2011

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 45

Viale 8 Marzo nc. al piano interrato, cat. C/2, classe 4, Cons. 15 m², rendita di Euro 54,23.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BA0385350 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 68433.1/2011)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/08/2000

CATASTO URBANO di Bitritto (BA) Fg. 8 P.IIa 2365 Sub 45

Viale VIII Marzo nc. al piano interrato, cat. C/2, classe 4, Cons. 15 m², rendita di Euro 54,23.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 17/08/2000 in atti dal 17/08/2000 (n. C03432.2/2000)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà stessa ditta (Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 73), area comune, salvo altri.

(Si veda l'Allegato n°1: Documentazione catastale: 1/e Visura storica per immobile - Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 45; 1/f Planimetria catastale Foglio 8, P.IIa 2365 Sub. 45; 1/g Estratto di mappa catastale Foglio 8 con individuazione della particella 2365)

4. Descrizione dei beni pignorati

I beni immobili oggetto di procedura sono ubicati nel Comune di Bitritto (Ba), con accesso dalla Via Papa Giovanni Palo II n. 8, in un ambito periurbano caratterizzato dalla presenza di un'edilizia di tipo abitativo. Bitritto è un Comune con una popolazione residente di circa di circa 11.500 abitanti, ubicato nell'entroterra a Sud della Città Metropolitana di Bari. In particolare il Comune di Bitritto confina con i Comuni di Bari, Bitetto, Capurso e Triggiano appartenenti alla Città Metropolitana di Bari. Gli immobili in oggetto distano, in linea d'aria, circa 600 m dal centro antico della città e circa 180 m dalla stazione ferroviaria.

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico è composto da una abitazione in appartamento al piano terzo e quarto (Fg. 8 P.IIa 2365, Sub. 143), da un box/autorimessa al piano interrato (Fg. 8, P.IIa 2365, Sub. 73) e da una cantinola al piano interrato (Fg. 8, P.IIa 2365, Sub. 45) facenti parte di un complesso edilizio di tipo condominiale denominato "Borgo Vittoria Lotto 1" realizzato intorno agli anni 2000. Il complesso, suddiviso in n. 5 scale tra loro comunicanti al piano interrato attraverso la corsia dei box, è dotato di ascensore.

Abitazione al piano terzo e quarto (Fg. 8, P.IIa 2365, Sub. 143)

Con ingresso dalla porta a destra di chi, salendo le scale, giunge al piano terzo scala A del complesso



condominiale con accesso dalla Via Papa Giovanni Paolo II n. 8, si ha accesso all'immobile ad uso abitativo.

L'immobile, distinto in catasto al Sub. 143, risulta composto, al piano terzo, da un vano ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto e da un servizio igienico, il tutto circondato su tre lati da un unico balcone con affacci su Via Papa Giovanni Paolo II, Via Vittorio Lenoci e su atrio interno. La superficie del balcone risulta parzialmente coperta mediante due distinte tettoie in legno prospicienti, l'una, Via Papa Giovanni Paolo II e, l'altra, l'atrio interno.

Allo stato dei luoghi il piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 94,40 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 80,80 m², ai quali vanno sommati la superficie della pertinenza esterna (balcone) pari a 89,85 m² complessivi circa.

Mediante una scala interna a chiocciola è possibile giungere al quarto piano (lastrico solare) ad oggi in gran parte chiuso mediante una tettoia in legno con pareti finestrate che sviluppa, allo stato dei luoghi, una superficie lorda complessiva pari a 53,30 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 44,90 m², oltre ad un'area esterna scoperta pari a 14,30 m² complessivi circa.

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Piano terzo		
Ingresso/Soggiorno/Pranzo (I/S/P)	30,35 m ²	3,00 m
Cucina (K)	12,00 m ²	3,00 m
Disimpegno (D)	3,40 m ²	3,00 m
Vano letto 1 (L1)	13,65 m ²	3,00 m
Vano letto 2 (L2)	13,10 m ²	3,00 m
Servizio igienico (Wc)	8,30 m ²	3,00 m
Balcone (B)	89,85 m ²	- - -
Piano quarto		
Area coperta (Ac) - tettoia	44,90 m ²	2,40 m – 2,70 m
Area scoperta 1 (As1)	12,15 m ²	- - -
Area scoperta 2 (As2)	2,15 m ²	- - -

Box/autorimessa al piano interrato (Fig. 8, P.Ila 2365 Sub. 73)

Il box/autorimessa è situato al piano interrato del complesso condominiale, quest'ultimo accessibile sia dal cancello carrabile elettromeccanico prospiciente Via Vittorio Lenoci n. 4 nonché mediante vano scala condominiale con accesso da Via Papa Giovanni Paolo II n. 8.

L'immobile individuato al Sub. 73 trova ingresso dalla quarta porta a sinistra di chi, dal vano scala condominiale, accede alla corsia comune di manovra al piano interrato.

L'unità risulta composta da un vano unico dotato di finestra di aerazione con affaccio sull'intercapedine e sviluppa, allo stato dei luoghi, una superficie lorda complessiva pari a 34,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 31,30 m².

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:



Vano	Superficie Utile	Altezza
Box/Autorimessa (B)	31,30 m ²	3,20 m

Cantinola al piano interrato (Fg. 8 P.Ila 2365 Sub. 45)

Con ingresso dalla prima porta a sinistra di chi, dalla corsia comune di manovra al piano interrato percorre il corridoio condominiale di accesso alle cantinole, si ha accesso all'immobile ad uso deposito distinto in catasto al Sub. 45.

L'immobile risulta composto da un vano unico dotato di finestra di aerazione con affaccio sull'intercapedine e sviluppa, allo stato dei luoghi, una superficie lorda complessiva pari a 17,45 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 15,10 m².

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Cantinola (C)	15,10 m ²	3,20 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva che caratterizza il complesso edilizio in cui ricadono gli immobili è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione (pilastri e travi) in cemento armato e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 35 cm per le murature di ambito esterne prospicienti la pubblica via, di circa 20 cm per le murature di ambito con il vano scala e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne

L'abitazione è dotata di pavimentazione costituita da piastrelle in gres ceramico.

I paramenti murari ed l'intradosso solaio sono realizzati con intonaco civile che presentano, in generale, un buono stato di conservazione. Va tuttavia evidenziata la presenza di localizzati fenomeni infiltrativi nel soggiorno, nella camera da letto 1 e all'intradosso del solaio della cucina che hanno determinato l'ammaloramento delle superfici.

Nel servizio igienico (Wc) sono presenti rispettivamente gli elementi sanitari quali un lavabo, un vaso con cassetta di scarico ed un bidet in vetrochina di colore bianco, oltre ad una vasca da bagno. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

La porta di accesso all'immobile è del tipo blindato con infissi interni in legno tamburato.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio con vetrocamera; è altresì presente un ulteriore serramento del tipo avvolgibile in pvc, quale sistema di oscuramento e protezione antintrusione.

Sui balconi al piano terzo e sul lastrico solare (piano quarto) sono presenti, complessivamente, n. 3 tettoie in legno. Tali strutture rivelano l'assenza di una periodica manutenzione ordinaria e/o straordinaria tale da rendere necessari interventi sia di parziale sostituzione delle assi che dell'impermeabilizzazione oggi in fase di distacco.

Il posto box/autorimessa al piano interrato è dotata di pavimentazione in battuto di cemento.



I paramenti murari e l'intradosso solaio sono intonacati a civile in discreto stato di conservazione.

La porta di accesso all'immobile è in ferro del tipo basculante necessitante di sostituzione.

La cantinola al piano interrato è dotata di pavimentazione in marmette di graniglia.

I paramenti murari e l'intradosso solaio sono intonacati a civile in buono stato di conservazione.

La porta di accesso all'immobile è in ferro con serratura da incasso a cilindro europeo.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti nell'abitazione:

- Impianto elettrico, telefonico e televisivo sottotraccia;
- Impianto videocitofonico;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa.

Sono presenti nel box/autorimessa:

- Impianto elettrico sottotraccia.

Sono presenti nella cantinola:

- Impianto elettrico sottotraccia.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta avere classificazione energetica "F" come da certificato rilasciato in data 22/07/2020 dall'██████████.

Per le unità immobiliari ricomprese nelle categorie catastali C/2 (deposito) e c/6 (autorimessa) ai fini dell'alienazione non è richiesto il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 28/02/2025 e 17/06/2025, si evidenzia che nel complesso gli immobili risultano in buone condizioni generali. Tuttavia, come già rilevato, sono in corso fenomeni infiltrativi all'interno dell'abitazione nonché evidenti segni di ammaloramento delle strutture lignee realizzate sui balconi e sul lastrico solare. Per queste ultime si precisa che, in sede di sopralluogo del 17/06/2025, alcuni condomini comunicavano per le vie brevi che nella stagione invernale trascorsa venivano registrati eventi di distacco del manto impermeabile della struttura lignea con conseguente caduta dall'alto che, all'epoca, non arrecava danni a cose e/o persone. A seguito di tali eventi, si consiglia una rapida messa in sicurezza dei luoghi ed il ripristino del manto impermeabile di copertura.

(si veda l'Allegato n°2: elaborati grafici: Tavole 1 e 2 – rilievo architettonico del compendio immobiliare sito nel comune di Bitritto (BA), ubicato in un complesso edilizio pluripiano a destinazione abitativa con accesso dalla Via Papa Giovanni Paolo II n.8 e composto da una abitazione al piano attico divisa su due livelli e da pertinenziale box/autorimessa e cantinola al piano interrato - scala 1:100; si veda l'Allegato n°3: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°4: Attestato di prestazione energetica a firma dell'██████████).



5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Ai fini della determinazione dell'assoggettabilità della vendita di detti beni al regime IVA, dovrà farsi riferimento al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 – aggiornato al 27/03/2025 (**TESTO UNICO IVA - "Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto"**).

La cessione di fabbricati (definiti come *"qualsiasi costruzione coperta isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome"* - risoluzione 46/E/1998, circolare del Ministero dei lavori pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820, circolare 14/E/2015), costituisce un'operazione rilevante ai fini Iva, ai sensi dell'articolo 2 D.P.R. 633/1972.

Soddisfatti, oltre al requisito oggettivo, anche quello territoriale - fabbricato situato nel territorio dello Stato (articolo 7-bis, comma 1, D.P.R. 633/1972) - e soggettivo - cessione posta in essere da soggetto passivo Iva -, è necessario individuare il regime Iva applicabile, distinguendo, sulla base della classificazione catastale, tra:

fabbricati abitativi, ovvero tutti gli edifici classificati/classificabili nella categoria catastale A, ad eccezione degli A/10 (uffici e studi privati);

fabbricati strumentali, ovvero immobili classificati nella categoria B (scuole, uffici pubblici, etc.), C (negozi, laboratori, magazzini, etc.), D (opifici, alberghi, etc.), E (Stazioni per servizi di trasporto, etc.) e A/10.

Nel caso di interesse, per quanto riguarda la **cessione di fabbricati abitativi**, essa è in generale esente Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con le seguenti **eccezioni**:

- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e **lett. f** (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente **imponibile Iva**;
- cessione da parte di **imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e **lett. f** (ristrutturazione urbanistica), **D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro**. In questo caso l'operazione è **imponibile Iva su opzione** del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;
- cessione di fabbricati destinati ad **alloggi sociali, imponibili su opzione**.

Nel caso di specie si ritiene che la vendita dei beni non sia soggetta al regime IVA.

6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle verifiche operate dal funzionario del SUE del Comune di Bitritto, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di stima è stato segnalato il deposito delle seguenti pratiche edilizie:



- a. **Concessione Edilizia n. 34/2000** rilasciata in data 27 luglio 2000 in ditta [REDACTED];
b. **Concessione Edilizia n. 71/2001** rilasciata in data 28 dicembre 2001 in ditta [REDACTED];
c. **Permesso di Costruire in sanatoria n. 52/2011** rilasciato in data 13 dicembre 2011 in ditta [REDACTED].

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la presenza di alcune difformità limitatamente all'unità immobiliare a destinazione abitativa** (Fg. 8, P.Ila 2365, Sub. 143).

In particolare si è rilevata:

- al piano quarto, chiusura laterale a mezzo pareti finestrate della tettoia e della scala interna di accesso.

Ai fini della regolarizzazione dell'abuso non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive alla data di entrata in vigore della legge 47/85 e delle seguenti, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

A parere dello scrivente, fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti, non ricorrono i presupposti anche per l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità urbanistica). Si tratta di una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da questi ultimi. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

E' quindi opinione dello scrivente e fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti che le difformità rilevate non possano essere sanate e sia pertanto necessario il ripristino dello stato assentito.

Pertanto i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate sono quantificabili, con buona approssimazione, in **€ 3.000,00** comprensivi dei costi di rimozione trasporto e deposito dei materiali di risulta presso la discarica autorizzata, degli oneri amministrativi, dei diritti di segreteria e del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

(si veda l'Allegato n°5: pratiche edilizie: 5/a Copia fotostatica della Concessione Edilizia n. 34/2000 rilasciata in data 27 luglio 2000; 5/b Copia fotostatica della Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata in data 28 dicembre 2001; 5/c Copia fotostatica del Permesso di Costruire in sanatoria n. 52/2011 rilasciato in data 13 dicembre 2011)



7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle verifiche operate dal funzionario del SUE del Comune di Bitritto, con riferimento al complesso edilizio condominiale ove ricadono le unità immobiliari oggetto di stima, è stata reperita "Constatazione d'intervenuto silenzio assenso sulla richiesta di agibilità del sig. ██████████ in qualità di amm.re unico dell'impresa ██████████ della palazzina n. 1 del complesso denominato "Borgo Vittoria" posto in Bitritto in Viale 8 Marzo, ai sensi dell'art. 25 co. 4 D.P.R. n. 380/01" in data 08.03.2005.

(si veda l'**Allegato n°6**: Copia fotostatica della constatazione di intervenuto silenzio assenso del 08.03.2005 – agibilità)

8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione degli immobili oggetto di stima.

9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano libere da persone e cose fatta eccezione per:

- tavolino in vetro porta TV e scatole in cartone presso l'unità distinta al Sub. 143;
- specchi, scaffali, bidoni di vernice presso l'unità distinta al Sub. 73;
- scaffali, mobilia, suppellettili, elettrodomestici, ecc. (come da allegato fotografico) presso l'unità distinta al Sub. 45.

Per completezza espositiva si precisa che lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di appurare la presenza di eventuali contratti regolarmente registrati.

A seguito di istanza del 18/04/2025 inoltrata a mezzo pec all'indirizzo dp.bari@pce.agenziaentrate.it, l'Ufficio con nota in risposta del 06/05/2025 certificava, per gli immobili individuati ai Sub. 143, 73 e 45, l'assenza di "contratti di locazione e/o comodati registrati a nome ██████████".

(si veda l'**Allegato n°7**: Verifica stato di possesso degli immobili - Copia fotostatica della Certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 06.05.2025)

10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi dei certificati della Conservatoria dei RR.II. prodotta agli atti dal creditore precedente, per gli immobili oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.



11. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi dei certificati della Conservatoria dei RR.II. prodotta agli atti dal creditore procedente, sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sulle unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario per notaio Domenico Guaccero in data 10/06/2011 Rep. n. 7728/4001**, iscritta ai nn. 25679/5802 in data 13/06/2011 per la somma complessiva di € 300.000,00, di cui € 150.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], [REDACTED] in data [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Bitritto:
 - a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 7, Viale VIII Marzo nc. Scala A, Piano terzo e quarto, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 5 vani;
 - b. Unità immobiliare ad uso box/autorimessa censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 73, Viale VIII Marzo nc., Piano interrato, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 32 m², Sup. catastale 32 m², Rendita € 66,11;
 - c. Unità immobiliare ad uso deposito censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 45, Viale VIII Marzo nc., Piano interrato, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 15 m², Sup. catastale 17 m², Rendita € 54,23.
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da convenzione di separazione omologata presso il Tribunale di Bari in data 14/10/2014 Rep. n. 5201/2014**, iscritta ai nn. 7712/1138 in data 27/02/2017 per la somma complessiva di € 100.000,00, di cui € 100.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], [REDACTED] in data [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Bitritto:
 - a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 143, Viale 8 Marzo nc. Scala A, Piano terzo e quarto, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 119 m², Rendita € 619,75;
 - b. Unità immobiliare ad uso box/autorimessa censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 73, Viale 8 Marzo nc., Piano interrato, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 32 m², Sup. catastale 32 m², Rendita € 66,11;
 - c. Unità immobiliare ad uso deposito censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 45, Viale 8 Marzo nc., Piano interrato, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 15 m², Sup. catastale 17 m², Rendita € 54,23.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 13/03/2019 Rep. 2524/2019**, trascritto ai nn. 14506/10167 in data 04/04/2019 a favore di [REDACTED], [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), e [REDACTED], [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sui rispettivi diritti di piena proprietà dei seguenti immobili:
 - In capo al [REDACTED]
 - In Bitritto
 - a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 143, Via Papa Giovanni



TRIBUNALE DI BARI
Perizia di stima nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°428/2024 R.G.E.
ELABORATO PERITALE

Paolo II n. 8 Scala A, Piano terzo e quarto, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 119 m², Rendita € 619,75;

- b. Unità immobiliare ad uso box/autorimessa censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 73, Via Papa Giovanni Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 32 m², Sup. catastale 32 m², Rendita € 66,11;
- c. Unità immobiliare ad uso deposito censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 45, Via Papa Giovanni Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 15 m², Sup. catastale 17 m², Rendita € 54,23;

- In capo al [REDACTED]

In Bari

- d. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 103 P.IIa 164 Sub. 52, Via Francesco Crispi n. 545;
- e. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 53 P.IIa 351, Via Giovanni Gentile n. 108;
- f. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 7 P.IIa 603 Sub. 12, Via L. Perosi n. 7;

In Modugno

- g. Opificio censito in catasto fabbricati al Fg. 14 P.IIa 722, SS. 98;
- h. Opificio censito in catasto fabbricati al Fg. 14 P.IIa 719 Sub. 1, SS. 98;
- i. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 14 P.IIa 719 Sub. 2, SS. 98;

In Adelfia

- j. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 142;
- k. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 182;
- l. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 228;
- m. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 245;
- n. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 246;
- o. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 249;
- p. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 197;
- q. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 59;
- r. Fabbricato rurale censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 313;
- s. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 23 P.IIa 396;

In Bitonto

- t. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 53 P.IIa 112;
- u. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 53 P.IIa 131;
- v. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 53 P.IIa 132;
- w. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 53 P.IIa 135;
- x. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 53 P.IIa 159;
- y. Immobile terreno censito in catasto terreni al Fg. 53 P.IIa 55.

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Restrizione dei beni del 04/06/2019 Rep. 1009/2019, annotato ai nn. 35753/4485 in data 31/07/2019 a favore di [REDACTED], [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], [REDACTED] in data [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

- a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 143, Via Papa Giovanni Paolo II n. 8 Scala A, Piano terzo e quarto, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 119 m², Rendita € 619,75;
- b. Unità immobiliare ad uso box/autorimessa censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 73, Via Papa Giovanni Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 32 m², Sup. catastale 32 m², Rendita € 66,11;
- c. Unità immobiliare ad uso deposito censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 45, Via Papa Giovanni



Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 15 m², Sup. catastale 17 m², Rendita € 54,23.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 22/10/2024 Rep. 10158**, trascritto ai nn. 50991/38930 in data 23/10/2024 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Bitritto:
 - a. Unità immobiliare ad uso abitativo censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 143, Via Papa Giovanni Paolo II n. 8 Scala A, Piano terzo e quarto, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 119 m², Rendita € 619,75;
 - b. Unità immobiliare ad uso box/autorimessa censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 73, Via Papa Giovanni Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 32 m², Sup. catastale 32 m², Rendita € 66,11;
 - c. Unità immobiliare ad uso deposito censita in catasto fabbricati al Fg. 8 P.IIa 2365 Sub. 45, Via Papa Giovanni Paolo II n. 4, Piano interrato, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 15 m², Sup. catastale 17 m², Rendita € 54,23.

12. Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliari appartenenti ad un complesso edilizio di tipo condominiale per le quali sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Facendo seguito alla certificazione prodotta dall'amministratore del condominio in Bitritto (BA) alla Via Papa Giovanni Paolo II n. 8, [REDACTED], alla data del 12/03/2025 relativamente agli immobili oggetto di procedura veniva precisato quanto segue:

Il sottoscritto, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nella Sua qualità di amm.re p.t. del Condominio denominato "Borgo Vittoria Lotto 1" sito in Bitritto (BA) al Viale 8 Marzo n. 9 (C.F.: 93265480728), ove è ubicato l'appartamento di proprietà del [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) debitore esecutato

premesse che

- 1. che con verbale assembleare del 4.10.2024 (che si allega in copia), l'assemblea condominiale ha approvato il rendiconto consuntivo al 31.12.2023 (che pure si allega in copia) dal quale si evince un credito complessivo nei confronti del [REDACTED] per complessivi Euro 11.182,89*
- 2. che per l'anno 2024 il credito condominiale è aumentato in considerazione delle ulteriori quote condominiali ordinarie interamente non versate e ad oggi ancora dovute (quote mensili ordinarie € 92,00 x 12 = € 1.104,00 + quote consumi idrici periodo 4° trimestre 2023/ 4° trimestre 2024 € 88,37)*
- 3. Che per l'anno 2025 il credito è ulteriormente aumentato in considerazione delle ulteriori quote condominiali ordinarie interamente non versate e ad oggi ancora dovute (quote mensili ordinarie € 92,00 x 3 = € 276,00 + quote consumi idrici periodo 1° trimestre 2025 € 11,44)*
- 4. che ad oggi nessuna somma è stata versata in favore del condominio*

Ciò premesso, lo scrivente precisa il credito attuale nel modo che segue:

- conguaglio Anno 2023 € 11.182,89

- Anno 2024 quote mensili ordinarie (€ 92,00 x 12) € 1.104,00



- Anno 2024 quote consumi idrici € 88,37
 - Anno 2025 quote mensili ordinarie (€ 92,00 x 3) € 276,00
 - Anno 2025 quote consumi idrici € 11,44
- Per ammontare complessivo del credito di euro 12.662,70, salvo conguaglio.**

Si precisa, altresì, che il condominio con verbale di assemblea del 04/10/2024 “*decide di procedere nel percorso di approvazione e di esecuzione dei lavori straordinari e decide, sempre con la stessa maggioranza di procedere, preliminarmente, alla nomina di un tecnico al fine di ottenere uno stralcio del capitolato esistente e a firma del [REDACTED] ed individuare le sole lavorazioni che dovranno essere prioritariamente eseguite. [...]*”

(si veda l'Allegato n°8: Copia fotostatica della certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio [REDACTED] in data 12/03/2025)

13. Provenienza ventennale

Dall'analisi dei certificati della Conservatoria dei RR.II. prodotta agli atti dal creditore precedente, con riferimento alle unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 27/12/2004	[REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1)	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Bari	14/07/2004	3132	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	21/07/2004	37041	24903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
---	---	---	---		
Dal 27/12/2004 ad oggi	[REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni TATARANO	27/12/2004	23180	27478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	29/12/2004	54327	41108
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	27/12/2004	15453	1T

(Si veda l'**Allegato n°9**: Titolo di provenienza – Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per notaio Giovanni TATARANO Rep. 23180 del 27/12/2004)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

14. Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- **prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;**
- **salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;**



- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc.;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc.);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.



Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcune compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore medio dichiarato per tale tipo di bene è risultato di circa € 1.520,00 per metro quadrato di superficie come da tabella che segue:

ID	Indirizzo	Cat.	Rogante	Data di compravendita	N° Repertorio Atto di compravendita	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo dichiarato (€)	Prezzo unitario (€/m ²)
1	Viale 8 Marzo, nc	A/2	Eugenia GALLO	23 Marzo 2023	14387/11317	129	188.000,00	1.457,36
2	Via Papa Giovanni Paolo II, 8	A/2 + C/6	Eugenia GALLO	13 Luglio 2023	14614/11500	128 + 11	192.500,00	1.384,89
3	Viale 8 Marzo, 9	A/2 + C/2 + C/6	Domenico GUACCERO	15 Settembre 2023	19123/11881	127 + 3,6 + 10	237.500,00	1.689,19
4	Via Papa Giovanni Paolo II, 4	A/2 + C/2	Alberto D'ABBICCO	17 Giugno 2024	37189/17893	132 + 2	190.000,00	1.417,91
5	Via Papa Giovanni Paolo II, 4	A/2 + C/2 + C/6	Marilena PIERRI	11 Settembre 2024	451/330	95 + 3,2 + 8,5	178.000,00	1.668,23
PREZZO MEDIO DICHIARATO								1.523,52

(si veda l'**Allegato n°10**: *Comparabili – 10/a* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Eugenia Gallo Rep. n. 14387/11317 del 23.03.2023; *10/b* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Eugenia Gallo Rep. n. 14614/11500 del 13.07.2023; *10/c* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Domenico Guaccero Rep. n. 19123/11881 del 15.09.2023; *10/d* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Alberto D'Abbicco Rep. n. 37189/17893 del 17.06.2024; *10/e* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Marilena Pierri Rep. n. 451/330 del 11.09.2024)

Analizzando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) si evince che per beni simili all'unità immobiliare in oggetto ed in normale stato conservativo, ricompresi nella macrozona omogenea D/4 che individua la fascia "Periferica/Zona compresa tra Viale Europa, Via Brigata Pinerolo, Viale della Costituzione, Via Carlo Levi, Viale Europa Unita", per il secondo semestre 2024 sono indicati valori di mercato compresi tra € 1.000,00 ed € 1.200,00 come di seguito riportato:



TRIBUNALE DI BARI
Perizia di stima nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°428/2024 R.G.E.
ELABORATO PERITALE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BITRITTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COMPRESA TRA VIALE EUROPOA, VIA BRIGATA PINEROLO, VIALE DELLA COSTITUZIONE, VIA CARLO LEVI, VIALE EUROPOA UNITA

Codice di zona: D4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1600	1800	L	5,4	6,2	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	3,4	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,3	L
Autorimesse	NORMALE	500	600	L	2	2,4	L
Box	NORMALE	600	700	L	2,4	3	L
Posti auto coperti	NORMALE	500	600	L	2	2,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	250	350	L	1	1,4	L

In relazione ai dati reperiti si ritiene che il valore ordinario "Vo" per tale tipologia di immobile (piano attico) possa essere assunto in € 1.600,00 per metro quadrato di superficie.

Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

In relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, alle condizioni del mercato immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa essere decrementato del 10%:

$$V = 1.600,00 \text{ €/m}^2 - (1.600,00 \text{ €/m}^2 \times 10\%) = 1.600,00 \text{ €/m}^2 - 160,00 \text{ €/m}^2 = 1.440,00 \text{ €/m}^2$$

Dalla tabella che segue, si possono dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 8, P.LLA 2365, Sub. 143 (abitazione)			
Superficie lorda vani principali piano terzo	94,40	1,00	94,40
Superfici esterne di ornamento piano terzo (balconi)	89,85	Fino a 25 m ²	0,30
		Oltre 25 m ²	0,10
Superfici esterne di ornamento piano quarto (tettoia e aree esterne)	67,60	Fino a 25 m ²	0,40
		Oltre 25 m ²	0,10
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 8, P.LLA 2365, Sub. 73 (box/autorimessa)			

Pagina 25 di 27

G.E.: Pres. Dott. Antonio RUFFINO
Custode Giudiziario: Avv. Antonio MANZARI
Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Superficie lorda pertinenze accessorie non direttamente collegate	34,00	0,50	17,00
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 8, P.LLA 2365, Sub. 45 (cantinola)			
Superficie lorda pertinenze accessorie non direttamente collegate	15,10	0,20	3,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			140,16

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal “Manuale della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare)” a cura dell’Agenzia delle Entrate.

Considerato che il compendio immobiliare ha una superficie commerciale pari a 140,16 m² circa, il più probabile valore di stima risulterà quindi pari a:

$$V = 1.440,00 \text{ €/m}^2 \times 140,16 \text{ m}^2 = 201.830,40 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 3.000,00:

$$V = 201.830,40 \text{ €} - 3.000,00 \text{ m}^2 = 198.830,40 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 198.830,40 \text{ €} - 15\% = 198.830,40 \text{ €} - 29.824,56 \text{ €} = 169.005,84 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 170.000,00 \text{ €}$$

(Euro centosettantamila/00)

15. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell’incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 25/06/2025

In fede
Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI
Tommaso Simone Veneziani
Architetto
ORDINE degli ARCHITETTI-PERITISTI e CONSERVATORI della PROV. di BARI
e CONSERVATORI dell'ARCHITETTURA PAESAGGISTICA
-N.2696-



Elenco allegati

Allegato n°1: Documentazione catastale:

- 1/a* Visura storica per immobile - Foglio 8, P.IIa 42365, Sub. 143;
- 1/b* Planimetria catastale Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 143;
- 1/c* Visura storica per immobile - Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 73;
- 1/d* Planimetria catastale Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 73;
- 1/e* Visura storica per immobile - Foglio 8, P.IIa 2365, Sub. 45;
- 1/f* Planimetria catastale Foglio 8, P.IIa 2365 Sub. 45;
- 1/g* Estratto di mappa catastale Foglio 8 con individuazione della particella 2365;

Allegato n°2: Elaborati grafici:

Tavole 1 e 2 – Rilievo architettonico del compendio immobiliare sito nel comune di Bitritto (BA), ubicato in un complesso edilizio pluripiano a destinazione abitativa con accesso dalla Via Papa Giovanni Paolo II n.8 e composto da una abitazione al piano attico divisa su due livelli e da pertinenziale box/autorimessa e cantinola al piano interrato - scala 1:100;

Allegato n°3: Documentazione fotografica;

Allegato n°4: Attestato di prestazione energetica a firma dell' [REDACTED];

Allegato n°5: Pratiche edilizie:

- 5/a* Copia fotostatica della Concessione Edilizia n. 34/2000 rilasciata in data 27 luglio 2000;
- 5/b* Copia fotostatica della Concessione Edilizia n. 71/2001 rilasciata in data 28 dicembre 2001;
- 5/c* Copia fotostatica del Permesso di Costruire in sanatoria n. 52/2011 rilasciato in data 13 dicembre 2011;

Allegato n°6: Copia fotostatica della constatazione di intervenuto silenzio assenso del 08.03.2005 – agibilità;

Allegato n°7: Verifiche stato di possesso degli immobili - Copia fotostatica della Certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 06.05.2025;

Allegato n°8: Copia fotostatica della certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio [REDACTED] in data 12/03/2025;

Allegato n°9: Titolo di provenienza – Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per notaio Giovanni TATARANO Rep. 23180 del 27/12/2004;

Allegato n°10: Comparabili:

- 10/a* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Eugenia Gallo Rep. n. 14387/11317 del 23.03.2023;
- 10/b* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Eugenia Gallo Rep. n. 14614/11500 del 13.07.2023;
- 10/c* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Domenico Guaccero Rep. n. 19123/11881 del 15.09.2023;
- 10/d* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Alberto D'Abbicco Rep. n. 37189/17893 del 17.06.2024;
- 10/e* Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Marilena Pierri Rep. n. 451/330 del 11.09.2024.

