
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorentino Rossella, nell'Esecuzione Immobiliare 474/2018 del R.G.E.

promossa da

XXX.

Codice fiscale: XXX

Partita IVA: XXX

Milano

contro

XXX

Codice fiscale: XXX

Partita IVA: XXX

via Macchie n.31/10-12

Bari-Palese



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”.....	4
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola	5
Bene N° 3 – Viale di ingresso	5
Bene N° 4 – Manufatto per cabine elettriche	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”	7
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola.....	7
Bene N° 3 – Viale di ingresso.....	7
Bene N° 4 – Manufatto per cabine elettriche.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”	7
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola.....	8
Bene N° 3 – Viale di ingresso.....	8
Bene N° 4 – Manufatto per cabine elettriche.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”	9
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola.....	9
Bene N° 3 – Viale di ingresso.....	9
Bene N° 4 – Manufatto per cabine elettriche.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”	10
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola.....	10
Bene N° 3 – Viale di ingresso.....	11
Bene N° 4 – Manufatto per cabine elettriche.....	11
Descrizione analitica dei beni in rassegna	11
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”	11
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola.....	14
Bene N° 3 – Viale di ingresso.....	15
Bene N° 4 – manufatto per cabine elettriche.....	15



Stato di occupazione	16
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”	16
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola.....	16
Bene N° 3 – Viale di ingresso.....	16
Bene N° 4 – manufatto per cabine elettriche.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica masseria “Quartodipalo”	21
Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attivita’ agricola.....	22
Giudizio e Stima	23
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 474/2018 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.115.730,00	30



INCARICO

In data 16/10/2018, il sottoscritto Arch. Fiorentino Rossella, con studio in Via Vito Nicola De Nicolò, 37 - 70121 - Bari (BA), email ro.fiorentino@libero.it, PEC rossella.fiorentino@archiworldpec.it, Tel. 080 5228943 - 3479709753, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento formano un insediamento turistico-alberghiero realizzato nell'ambito di una azienda agricola in agro di Bitonto, provincia di Bari, in zona "Matine di Bitonto", a circa 2 km dalla frazione di Mariotto sulla strada provinciale per Mellitto, con ingresso al km11,300.

Gli immobili facenti parte dell'intervento ed oggetto di procedura esecutiva sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Nuovo albergo ed antica masseria "Quartodipalo"
- **Bene N° 2** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola
- **Bene N° 3** - viale di ingresso
- **Bene N° 4** - manufatto per cabine elettriche

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA “QUARTODIPALO”

Complesso turistico alberghiero della capacità ricettiva di circa 100 posti letto; una sala congressi per circa 400 persone, centro benessere e fitness, piscina coperta e piscina esterna.

L'insediamento interessa un'area di complessivi 54.143mq, comprendenti il bene n n.2 ed il bene n.4. Detta area si collega alla strada provinciale attraverso un viale alberato lungo circa 1 km, bene n.3, il quale giunge dinanzi al cancello di ingresso alla antica masseria e si raccorda alla strada di proprietà che costeggia il lato sud dell'insediamento.

Il compendio consta di una antica masseria il cui nucleo originario è risalente al 1800, annessa chiesetta, antistante corte e giardino, ampio giardino che si sviluppa a sud ed a ovest.

Il piano terra della masseria ospita 6 suite di superficie pari a 18/22mq circa ciascuna; il piano primo ospita 7 suite di 22/25mq di superficie calpestabile ciascuna.

Tre suite sono ubicate in tre corpi autonomi contigui al corpo principale.

La capienza totale di questa struttura è di 25 posti letto.

Ad una distanza di circa 100metri dal nucleo antico, alla estremità ovest del lotto, verso la strada vicinale Bazzarico, sorge il nuovo albergo, ultimato nel 2011, il quale si sviluppa lungo l'asse nord-sud e si affaccia in posizione panoramica sui coltivi di olivo e mandorlo.

Il nuovo albergo si compone di più corpi collegati tra loro:

- ingresso, sale e uffici con annessi servizi, al piano terra;
- albergo e sala ristorante, quest'ultima di superficie utile pari a circa 500mq: 16 camere al piano terra, di cui 2 adeguate per ospiti diversamente abili; 14 camere al piano primo, di cui una adeguata per ospiti diversamente abili; 14 camere al piano secondo, di cui 2 adeguate per ospiti diversamente abili



- cucina , servizi e pertinenze al piano terra. Sono complessivamente presenti 44 camere, per un totale di 88 posti letto.
- sala congressi di superficie pari a circa 740mq al piano terra, per 400 persone. Tra la sala congressi e la sala ristorante esiste un patio centrale scoperto di superficie pari a 380mq circa, le cui porzioni alla estremità est ed ovest hanno piano di calpestio alla quota del piano interrato.
- al piano interrato: locali tecnologici; centro benessere, che comprende: guardaroba, spogliatoi, servizi igienici, zona trattamenti con 5 cabine, 2 zone relax, zona bagno turco, sauna e vasche idromassaggio; 3 salette polifunzionali di superficie pari a 100mq ciascuna, piscina coperta di 100mq. In considerazione del naturale declivio del suolo, una parte del suddetto piano è parzialmente fuori terra.
- piscina scoperta di 180mq e pertinenziale area pavimentata scoperta di 1.600mq circa poste alla quota della piscina coperta e dell'area fitness.

L'insediamento dispone di una superficie complessiva di parcheggio scoperto a raso di 9.000,00mq circa, distribuiti in sei distinte aree all'interno dei 14.372, 66mq di giardino.

Il complesso è interamente recintato. Sono presenti due ingressi, uno in asse con il viale di ingresso, bene n.3, in corrispondenza della corte della masseria e l'altro è lungo il fronte sud della recinzione, in prossimità del nuovo albergo.

BENE N° 2 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

Trattasi di costruzioni ad un solo piano che si dispongono lungo est-ovest, contigue tra loro.

La costruzione in testata alla estremità ovest è in aderenza con il nucleo originario della masseria. Nell'insieme delimitano a sud la corte antistante il prospetto principale del nucleo originario della masseria.

Fa altresì parte del bene n.2 un piccolo manufatto di due locali ,posto alla estremità nord est del lotto.

Questi fabbricati si contraddistinguono dal resto dell'insediamento poiché presentano facciate in muratura a vista e serramenti di ingresso in metallo verniciato di colore verde.

All'attualità questi manufatti sono a servizio dell'azienda agricola, tuttavia la scrivente anticipa che dalla lettura della documentazione tecnico-amministrativa concernente la trasformazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, emerge che le Norme tecniche attuative consentono sui fabbricati preesistenti interventi di restauro e ristrutturazione finalizzati anche alla variazione di destinazione d'uso, posto che le superfici per standards pubblici di cui all'art.5, punto 2 del D.M. 1444/68 realizzate conteggiano anche tutti i corpi di fabbrica annessi al nucleo originario.

Tra i manufatti che chiudono la corte sul fronte sud ci sono due unità che hanno disposizione, metratura ed impianti che le configurano come alloggi. I restanti locali sono in uso e destinati a deposito. il bene n.2 occupa una superficie complessiva di 660mq.

BENE N° 3 – VIALE DI INGRESSO

Viale privato, alberato, asfaltato, di accesso all'insediamento turistico alberghiero, a 2 km dal centro abitato di Mellitto.

Esso si raccorda alla viabilità asfaltata dell'insediamento che ne delimita il confine sud e consente l'accesso ai fondi limitrofi.

BENE N° 4 – MANUFATTO PER CABINE ELETTRICHE

Manufatto costituito da due locali contigui al piano terra, occupati da due cabine elettriche a servizio della struttura.

Il fabbricato in questione è ubicato a sud della viabilità asfaltata che costeggia da est ad ovest il confine



sud del comprensorio. Detta viabilità è sempre parte del complesso in questione ed è delimitata su entrambi i lati da una recinzione di muretto a secco e cancellata metallica dal lato dell'albergo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal complesso turistico-alberghiero in agro di Bitonto, provincia di Bari, zona "Matine di Bitonto", a circa 2 km dalla frazione di Mariotto, sulla strada provinciale per Mellitto, con ingresso al km11,300.

Sono identificato i seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Nuovo albergo e antica masseria "Quartodipalo"
- **Bene N° 2** – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola
- **Bene N° 3** – viale di ingresso
- **Bene N° 4** – manufatto per cabine elettriche

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta datata 01.08.2018. La ricostruzione degli atti di provenienza nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento non è completa, essendo presente uno solo dei sei atti che riguardano i suoli su cui è stato realizzato l'intervento di trasformazione, che ora ha assunto nuovi identificativi catastali, circostanza cui possono ricondursi le carenze documentali agli atti

La società esecutata ha messo a disposizione del ctu tutti gli atti di provenienza relativi agli immobili sui quali, in tutto o in parte, è stato realizzato l'intervento.

Tutti gli atti di provenienza, ad eccezione di uno, sono stati stipulati prima dei venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede.

La particella terreni identificata con il mappale 48 del foglio 128, sul quale di fatto sorge il nuovo albergo, è pervenuta alla società debitrice-esecutata con decreto di trasferimento del Tribunale di Trani – Sezione Fallimenti, del 10.10.2000

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili pignorati, suddivisi in quattro beni costituenti lotto unico di vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva, sono di proprietà per l'intero di:

- XXX srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: XXX
via Macchie n.31/10-12
Bari-Palese

Gli immobili vengono posti in vendita per i diritti della piena proprietà.



- XXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 – NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA “QUARTODIPALO”

Il complesso alberghiero confina con terreni agricoli su tutti i lati.

BENE N° 2 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

I manufatti in rassegna confinano ad est con il viale di accesso, bene n.3 e con altri fondi rustici; a nord ed a sud con la superficie di pertinenza del compendio.

In particolare, l'estremità ovest dei corpi che delimitano a sud la corte antistante il nucleo principale della antica masseria è un deposito posto in aderenza con la suite n.416, facente parte del nucleo principale della antica masseria.

Fanno inoltre parte del bene n.2 due locali di piano terra separati e tra loro contigui, posti alla estremità nord- est dell'insediamento. Questo nucleo separato confina a nord ed a est con altri fondi, a sud ed a ovest con la corte antistante il prospetto principale del nucleo principale della antica masseria.

BENE N° 3 – VIALE DI INGRESSO

Il viale confina a nord ed a sud con fondi agricoli, ad est con la strada provinciale n.89, ad ovest con l'ingresso alla corte dell'antica masseria.

BENE N° 4 – MANUFATTO PER CABINE ELETTRICHE

A sud il fabbricato confina con i fondi agricoli identificati catastralmente con il mappale 84 e 85 del foglio 128.

Sui lati nord e sud confina con terreno del lotto dell'insediamento di cui trattasi. A nord confina con la strada asfaltata facente parte del compendio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA “QUARTODIPALO”

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
NUOVO ALBERGO				
-Locali tecnologici - Depositi - Mensa, spogliatoi, servizi igienici per il personale -zona benessere e trattamenti -zona fitness , spogliatoi; - piscina coperta, deposito , pronto soccorso	3480,00 mq	3828,00 mq	Media 3,50 m	interrato
- reception, - albergo	3170,00 mq	3487,00 mq	Media 3,60 m	terra



- sala ristorante - cucina , servizi e pertinenze - sala ricevimenti e congressi - vani scala				
- camere - locali di servizio	670,00 mq	736,00 mq	Media 3,30 m	primo
- camere - locali di servizio	495,00 mq	544,00 mq	Media 3,30 m	secondo
SUPERFICIE TOTALE DEL NUOVO ALBERGO	7.815,00mq	8.595,00mq		
MASSERIA QUARTODIPALO				
- Hall - vano scala - office - locali di servizio - suite antica masseria - suite corpi annessi collegati	463,00 mq	509,00 mq	Media 3,50 m	terra
- suite, - locali di servizio	329,00 mq	361,00 mq	Media 3,50 m	primo
SUPERFICIE TOTALE DELLA ANTICA MASSERIA	792,00mq	870,00mq		
chiesetta				
chiesetta	165,00 mq	180,00 mq	4,50 m	terra
Locali cantina				
Locali cantina	70,00 mq	75,00 mq	3,50 m	terra
parcheggi				
parcheggi	9017,21 mq			
Superficie a giardino				
Superficie a giardino	14.372,66mq			
Piscina scoperta e superficie pavimentata circostante				
Piscina scoperta e superficie pavimentata circostante	1.600,00mq			

BENE N° 2 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
alloggi e depositi nuclei minori	600,00 mq	660,00 mq	3,50 m	terra

BENE N° 3 – VIALE DI INGRESSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
Viale alberato di ingresso	2.205,00 mq	2.205,00 mq		terra

BENE N° 4 – MANUFATTO PER CABINE ELETTRICHE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
cabine elettriche	51,00 mq	60,00 mq	3,00 m	terra



DATI CATASTALI

BENE N° 1 – NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA “QUARTODIPALO”

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	128	90	1		D2				83532,63€	S1-T-1-2-3		

BENE N° 2 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	128	90	3		D10				3618,75€	terra		

BENE N° 3 – VIALE DI INGRESSO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
128	11				mandorleto	3	22 are 05 ca	8,54€	3,42€		

BENE N° 4 – MANUFATTO PER CABINE ELETTRICHE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	128	90	2		D/1				346,50€	terra		



PRECISAZIONI

Il comune di Bitonto ha consentito di attuare l'intervento di trasformazione di una porzione di suolo originariamente destinata a verde agricolo (tipizzata E/1 dal PRG comunale), attraverso la costruzione di un nuovo edificio ricettivo ed il restauro con recupero funzionale e cambio d'uso degli antichi edifici costituenti il complesso della Masseria Quartodipalo, in conformità al progetto redatto dall'Arch. Domenico Pazienza (pratica edilizia n.11703), a seguito della ritipizzazione urbanistica della complessiva superficie di 54.143mq, resa possibile per effetto della variante urbanistica ex art.5 del DPR 447/98, definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con provvedimento n.71 del 25.09.2003.

La nuova tipizzazione E/3 bis è disciplinata dalle norme tecniche urbanistiche contenute negli elaborati scritto-grafici che costituiscono parte integrante del provvedimento n.71.

Esiste una convenzione che regola i rapporti obbligazionari tra la società promotrice dell'intervento di trasformazione ed il comune di Bitonto.

Tale convenzione è stata stipulata in data 08.03.2006, rettificata il 17.05.2006, rinnovata in data 21.12.2010, rep.n.181097, sempre a rogito del Notaio Fornaro.

All'art.2 della convenzione del 2010 si legge che "in ottemperanza alle disposizioni poste dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con parere prot.n.5200/2 del 10.06.2003, prodromico alla variante urbanistica, la Società si obbliga a non alienare le singole unità costituenti il complesso turistico alberghiero, pena nullità dell'atto di vendita, ..."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA "QUARTODIPALO"

L'intervento di trasformazione è stato ultimato nel 2011. Da allora la struttura è funzionante e regolarmente mantenuta.

Nel complesso è in ottime condizioni manutentive e di conservazione.

BENE N° 2 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

Questa parte dell'insediamento, nel progetto definita "nuclei minori collegati e nuclei minori staccati", in riferimento al rapporto con il corpo principale della masseria, sono manufatti di solo piano terra risalenti a periodi diversi, alcuni verosimilmente coevi al nucleo antico.

Sicuramente sono state eseguite nel tempo alcune opere, anche impiantistiche, pertanto all'attualità, le unità predisposte ad alloggio, hanno finiture ed impianti che possono ricondursi agli anni 90.

Uno dei cinque locali di deposito si presenta all'interno privo di finiture; il locale di deposito posto in testata ad ovest presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate; il locale di deposito posto alla estremità sud-est, visibile nelle foto 58 e 59 del report fotografico compilato dalla scrivente presenta pavimentazione in battuto di cemento e solaio di copertura piana, latero cementizio e pareti verticali prive di intonaco e tinteggiatura di finitura.

Lo stato conservativo delle unità predisposte ad alloggio (cfr. foto n.47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57,) è di incuria per mancato utilizzo, ragione per cui tutti gli impianti sono inattivi, ma tutte le finiture sono integre e di ordinaria fattura.

Lo stato conservativo del locale di deposito posto in testata è coerente con la destinazione d'uso.



Il locale di deposito al centro della stecca ed il locale garage, posto alla estremità est sono privi di finiture interne e pertanto lo stato conservativo è da definire mediocre.

L'insieme di questi fabbricati costituenti il bene n.2 nella presente procedura non ha subito interventi significativi come i restanti manufatti preesistenti; sono stati sostituiti gli infissi ed i solai laddove necessario, posto che i corpi destinati ad alloggi avevano già subito recenti interventi di ristrutturazione.

BENE N° 3 – VIALE DI INGRESSO

Strada asfaltata in regolare stato conservativo.

BENE N° 4 – MANUFATTO PER CABINE ELETTRICHE

Alla luce della ricognizione visiva drive by del manufatto è possibile affermare che esso versa in regolare stato conservativo e manutentivo.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IN RASSEGNA

BENE N° 1 – NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA “QUARTODIPALO”

Al complesso turistico alberghiero si giunge dalla S.P.89 percorrendo un viale alberato per circa 1km (bene n.3), che attraversa terreni coltivati prevalentemente ad uliveto e sale sino alla zona ove è ubicata la muratura di recinzione della masseria, oltre la quale si erge una scarpata naturale del terreno che costituisce la corte, in parte pavimentata ed in parte giardino, intorno alla quale sorgono la antica masseria (CORPO A), con prospetto principale frontale ed in asse rispetto al viale di accesso; la chiesetta ed i corpi annessi (CORPO A1); un manufatto di ridotta consistenza posto al termine della muratura di recinzione est (CORPO A3); nuclei minori collegati (CORPO A2).

La antica masseria, risalente verosimilmente al '700, conserva della sua origine la consistenza delle murature in tufo, avendo ricevuto significativi interventi di consolidamento statico, adeguamento impiantistico e modifiche distributive correlate alla destinazione d'uso cui è preposta alla attualità. Consta di un piano terra ove si situano una hall, una zona office e n.6 suite, ciascuna di circa 30/35 mq di superficie netta calpestabile coperta, composta di ingresso, vano bagno, vano letto. Il vano scala/ascensore, di distribuzione al piano primo è ubicato al centro del fronte nord, gradini e pianerottoli sono in marmo egiziano.

Il piano primo ospita sette suite, di cui una dotata di terrazzino di esclusiva pertinenza in affaccio sulla corte antistante l'ingresso principale alla masseria, due sono dotate di balcone sul prospetto ovest.

Il lastrico solare è accessibile da una botola a soffitto.

Il pavimento della hall è in gres di colore chiaro nel formato 60cm x60cm, la zona office/bar ha pavimento di gres di colore tortora e formato 30x30 (cm), pareti rivestite in gres di colore grigio nel formato 20x9,5(cm).

Le camere e le superfici di disimpegno hanno pavimento in moquette, eccezion fatta per i bagni che hanno pareti e pavimento rivestiti di gres effetto pietra nel formato 45x45(cm) a pavimento e 60x30 (cm) a parete, ove sono presenti inserti vetrosi. Le tinteggiature sono a stucco veneziano, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, mentre le porte interne sono di legno. E' presente ovunque un sistema modulare (60x60cm) di controsoffitto.

I radiatori sono in ghisa e nei bagni sono presenti scaldasalviette.



In aderenza al prospetto sud si diparte uno dei nuclei minori collegati, a muratura portante in pietra e tufo e tre coperture a falde inclinate. Qui insistono tre suite con accesso indipendente dal parco che si estende tra la masseria ed il nuovo albergo, della consistenza di 60 mq, la più grande, familiare e 40 mq la più piccola, composte da soggiorno, disimpegno vano bagno e vano letto. In questo caso la pavimentazione è in listoncini di parquet ordito parallelamente alla facciata di ingresso, eccezion fatta per i bagni che hanno pavimento e pareti rivestite in gres effetto pietra.

Le pareti hanno tinteggiatura in stucco veneziano. gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colore bianco muniti di persiana effetto legno.

Tutti i bagni delle suite sono dotati di sanitari ceramici e vasca idromassaggio, completi di rubinetterie e funzionanti.

Gli ambienti descritti sopra sono tutti climatizzati.

La pavimentazione esterna delle aree frontistanti il prospetto nord ed il prospetto ovest sono in pietra bocciardata nel formato 90x30(cm), mentre la pavimentazione antistante il prospetto principale della antica masseria è in blocchetti di cemento autobloccanti.

La cappella ha portone di ingresso in legno, pavimentazione in chianche di pietra di vario formato, rivestimento in lastre di pietra di Trani bocciardata per una altezza pari ad un metro. E' presente un soppalco in legno. L'altare e le lesene presenti sulle pareti interne sono tinteggiate con effetto marmorizzato. In adiacenza alla cappella è presente un locale destinato a centrale termica, che presenta una porta di ingresso a persiana in ferro verniciato di colore bianco, una pavimentazione in pietra grezza e pareti intonacate.

Tra la cappella ed il vano che ospita la centrale termica è presente un ulteriore corpo posto in aderenza ai due, composto da due vani al piano terra sormontati da due soffitti a doppia falda, rivestiti esternamente da tegole di cotto, un vano scala che conduce al locale al piano interrato, voltato a botte, con altezza in chiave pari a 212cm. Trattasi di vani a destinazione deposito, caratterizzati da murature interne in pietra lasciata a vista, pavimentazione in quadrotti di graniglia di cemento pigmentata di colore rosso, nel formato 25x25cm. l'impianto elettrico è a vista, per scelta di lay-out.

Tra la masseria, i nuclei annessi e collegati e il nuovo albergo si sviluppa il giardino, che ospita pini marittimi, cipressi, tuie, cedri, un melograno ed un corbezzolo. Sono presenti varie specie floreali e aree a prato. il giardino è definito da aiuole perimetrate da cordoli e muretti, da percorsi pedonali pavimentati ed è dotato di corpi illuminanti e prese per l'innaffiamento.

L'edificio di nuova realizzazione è ubicato a circa 100 metri dal nucleo preesistente, alla estremità ovest del lotto, verso la strada vicinale Bazzarico. Ha impianto planimetrico a sviluppo prevalente lungo l'asse nord-sud e gode di una vista panoramica sulla Murgia in virtù della naturale pendenza del terreno lungo la direttrice est-ovest.

Oltre a garantire una vista panoramica da molti punti di osservazione, l'orografia del suolo fa sì che il livello inferiore sia in parte completamente interrato (ad est), ed in parte parzialmente fuori terra (ad ovest).

Il nuovo albergo è formato da più volumi che ospitano funzioni differenti.

La struttura è in c.a., murature di tomagno in termolaterizio da 35 cm.

L'ingresso principale è posto in un volume di solo piano terra posto alla estremità nord, che a nord offre un prospetto con ampie finestre vetrate di forma curvilinea. Qui si presentano la reception, gli uffici, sale di intrattenimento, bar, servizi igienici per personale e ospiti.

La pavimentazione è in gres nel formato 60x60 (cm), le colonne a base circolare sono rivestite in piastrelle a mosaico di piccolo formato, gli infissi sono in alluminio a vetro camera; sono presenti zone controsoffitate nell'ingresso e nei servizi igienici.



L'albergo si sviluppa a forma di "C" intorno alla sala ristorante di altezza interna pari a 5,25m, ed occupa l'ala est dell'immobile, su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo. Alle due estremità della "C" sono ubicati i due vani scala/ascensori.

Al piano terra sono presenti 16 camere doppie, al piano primo e secondo ci sono 14 camere doppie per piano, complete di servizi; due camere per piano possono accogliere disabili in carrozzella.

Le camere al piano terra hanno parquet a pavimento, pareti e rivestimenti dei bagni in gres, porte interne ed infissi esterni di legno, tapparelle in pvc, pareti tinteggiate con effetto fasciato.

La maggior parte delle camere di piano terra comunicano con cortili scoperti, pavimentati, delimitati da muretti a secco, oltre i quali si estende il giardino.

Le camere al piano primo e secondo ed i disimpegni hanno moquette a pavimento. Gres a pavimento e a parete nei bagni.

Alcune camere al piano primo e tutte le camere al piano secondo godono della pertinenza di balconi che affacciano sul giardino.

La sala ristorante ha impianto planimetrico rettangolare che si sviluppa entro la "C" delle camere.

Ha una capacità complessiva di 120 posti ed ha un sistema di pannellature che consentono la divisibilità in due parti (2/3 ed 1/3) separate e distinte. La parete ovest della sala ristorante è vetrata ed affaccia su disimpegno delimitato a ovest dalla parete vetrata del patio interno.

La copertura della sala ha andamento curvilineo, con struttura portante in legno lamellare e strato di finitura superiore in tegola canadese.

La cucina, i servizi e le pertinenze sono ubicate a sud: in contiguità con il lato corto del patio centrale ci sono due blocchi servizi simmetrici rispetto all'asse nord-sud, a servizio delle sale ricevimento.

La cucina vera e propria è suddivisa in zona preparazione, zona cottura, due aree di lavaggio, pasticceria, zona caffetteria/office.

Il patio centrale è delimitato su tutti i lati da pareti vetrate, ha un accesso diretto al disimpegno che conduce in cucina sul lato corto, mentre sui lati lunghi ha accessi dalle pareti vetrate che fronteggiano i disimpegni che delimitano la sala ristorante e la sala ricevimenti e congressi, quest'ultima posta simmetricamente alla sala ristorante rispetto alla direttrice nord-sud.

Il piano di calpestio del patio centrale è alla quota del piano terra eccezion fatta per due asole in prossimità dei lati corti che hanno quota di calpestio al livello del piano -1.

La sala ricevimenti e congressi ha capacità massima di 400 posti, è affiancata dai due volumi dei foyer, con copertura a tetto a doppia falda. Affaccia per mezzo di una ampia vetrata sulla balconata, oltre la quale, al piano inferiore, si trova la piscina scoperta. La copertura della sala ha anch'essa, come la sala ristorante, copertura ad andamento curvilineo definito da travi in legno lamellare e copertura in tegola canadese. La sala è divisibile in due parti (2/3 ed 1/3) attraverso un sistema di pannellature mobili a pacchetto.

Il piano -1 ospita i locali tecnologici nella ala a sud ed a sud-est, completamente interrata: locale pompe antincendio, centrale frigorifera, centrale termica, cella refrigerata per i rifiuti, sottocentrale di smistamento degli impianti elettrici, locale quadri elettrici, riserva idrica antincendio.

Ed inoltre: i locali di arrivo e controllo delle derrate alimentari, dispensa, celle frigorifere e cantina bar; depositi vari, mensa, servizi igienici e spogliatoi per il personale.

Il piano -1 ospita tre sale riunione della capienza di 65 persone ciascuna, dotate di relativa area reception, area ristoro e servizi igienici per gli utenti, con accesso diretto tramite scala esterna addossata alla parete perimetrale esposta ad sud.

Al piano -1 è altresì presente la zona benessere accessibile direttamente dal vano scala/ascensori ubicato ad est.

La zona bagno turco, sauna e vasche idromassaggio è ubicata in corrispondenza del soprastante patio centrale.

La zona benessere ha a servizio una zona relax aperta che affaccia sull'"asola" del patio centrale, zona



relax chiusa ed oltre, la zona degli spogliatoi e delle docce e quella destinata ai trattamenti estetici. La zona fitness e la piscina coperta occupano la parte del piano -1 esposta ad ovest.

Tutto il prospetto ovest del piano -1 è fuori terra e comunica, separato da ampie vetrate, con il porticato, il cui piano di copertura è la balconata su cui affaccia la sala congressi. Oltre il porticato, alla stessa quota c'è l'area pavimentata scoperta di pertinenza della piscina scoperta.

Le strutture sono dotate di impianto di ricezione satellitare, telefonico interno-esterno, rivelazione incendi e allarme acustico, impianto di trasmissione dati a banda larga.

Tutti gli ambienti di entrambe le strutture sono climatizzati con impianto di condizionamento caldo/freddo con aria primaria.

L'insediamento non è raggiunto dal gas metano, pertanto sono presenti all'interno della recinzione sud, a ridosso di essa, un serbatoio di gasolio di 10mc che alimenta l'impianto di riscaldamento e quello idrico sanitario ed un serbatoio di Gpl di 5mc, a servizio della cucina.

La sala ristorante e la sala congressi dispongono di 4 UTA per poter essere utilizzate suddivise in quattro moduli spaziali secondo il rapporto 2/3 e 1/3.

Sul lastrico solare della zona cucina è presente un impianto solare termico per la fornitura di acqua calda sanitaria.

All'attualità l'energia elettrica è parzialmente prodotta da un impianto fotovoltaico installato in un fondo esterno alla struttura e di proprietà della azienda agricola eseguita.

Il complesso è recintato lungo tutti i lati che ne delimitano il lotto da muretti a secco sormontati da cancellate metalliche..

Il viale alberato di accesso in prossimità dell'ingresso alla corte della masseria prosegue a sinistra dove si trova la prima delle cinque aree asfaltate destinate a parcheggio.

La strada asfaltata che costeggia il lato sud del complesso è delimitata da muretti a secco su entrambi i lati.

BENE N° 2 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

I fabbricati che costituiscono il bene n.2 risalgono a periodo diversi ed hanno nel tempo subito modifiche. Presentano struttura portante continua in muratura di pietra e tufo, copertura a falda unica, a doppia falda e piana.

Per quanto concerne i volumi del CORPO A2, che delimitano la corte a sud della antica masseria, trattasi di locali alla attualità non occupati, che versano in stato di abbandono, eccezion fatta per il locale posto in testata ad ovest, destinato ed in uso come vano tecnico e deposito e del locale a valle, utilizzato come deposito. Quest'ultimo ha pavimentazione in battuto di cemento, solai latero-cementizi, struttura portante a travi e pilastri in ca; le pareti sono solo intonacate, i soffitti hanno la struttura del solaio piano a vista.

Tra il locale in testata e quello posto alla estremità opposta si sviluppano in successione tre unità indipendenti.

La prima, contando da ovest verso est, è composta da due vani che affacciano sulla corte antistante la masseria e due vani che affacciano sul fronte opposto in una area di pertinenza esterna, pavimentata, delimitata da muro basso; un bagno provvisto di lavabo, wc, bidet e vasca, completi di rubinetteria di fattura ordinaria.

La pavimentazione è in gres nel formato 30x30 (cm) di colore chiaro, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la porta di ingresso è un serramento di ferro, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colore bianco; il bagno presenta pavimentazione e pareti rivestite in gres di colore bianco nel formato, rispettivamente 30x30 (cm) e 30x23 (cm).

Il vano retroposto che comunica a mezzo porta finestra con cortile di pertinenza esclusiva ha due pareti rivestite di piastrelle ceramiche di colore chiaro che ospitano gli attacchi del gas e dell'impianto idrico della cucina.



Ogni vano è provvisto di radiatore in ghisa. Nei bagni sono ubicati i boiler elettrici.

L'unità indipendente successiva è composta da un unico vano, pavimentazione in pietra nel formato 60x30 (cm), porta di ingresso in ferro, soffitto inclinato ad una falda laterocementizio privo di intonaco e tinteggiatura. E' presente un camino.

La terza unità immobiliare è composta da quattro locali, un ripostiglio ed un bagno dotato di sanitari ceramici. La pavimentazione è in gres di colore chiaro nel formato 30x30 (cm), il bagno ha pareti e pavimentazione in gres di colore bianco. Un vano retroposto che comunica con il cortile di pertinenza, scoperto, pavimentato, ha parete rivestita di piastrelle ceramiche, dotata degli attacchi di gas e acqua per la destinazione a cucina. Le porte interne sono di legno tanganica, legno e vetro, gli infissi in alluminio verniciato di colore bianco, le pareti intonacate e tinteggiate.

BENE N° 3 - VIALE DI INGRESSO

Il viale di ingresso è asfaltato ed illuminato da lampioni stradali.

BENE N° 4 - MANUFATTO PER CABINE ELETTRICHE

Piccola costruzione in opera in cemento armato e laterizio. Prospetti esterni intonacati e tinteggiati



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA “QUARTODIPALO”

Il complesso turistico alberghiero denominato "XXX" esercente l'attività di albergo con attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è all'attualità detenuto dalla società "XXX" con sede in Bari-Palese alla XXX, p.iva XXX, in forza di contratto di affitto di azienda del 22.07.2011, registrato all'Ufficio delle Entrate di Bari in data 08.08.2011 al n.26473 serie 1T.

BENE N° 2 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

Gli immobili costituenti il bene n.2 sono attualmente nella detenzione della azienda agricola eseguita.

BENE N° 3 – VIALE DI INGRESSO

Il viale di accesso è principalmente a servizio della struttura, è altresì utilizzato per accedere ai fondi confinanti.

BENE N° 4 – MANUFATTO PER CABINE ELETTRICHE

Fabbricato a servizio del bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1982 al 10/10/2000	XXX, [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giustino Rossi	30/04/1982	385	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	17/05/1982	10146	
Dal 18/03/1994	XXX, con sede in Bari, proprietaria della quota relativa alla intera proprietà Codice Fiscale/P.IVA: XXX	compravendita di fondo rustico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Stellacci	18/03/1994	8273	1852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	19/03/1994	9280	7059



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	25/03/1994	3440	
Dal 25/03/1994	XXXI., con sede in Bari, c.f. XXX, proprietario per la quota 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Serrone Notaio in Giovinazzo	25/03/1994	69750	22386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Bari	07/04/1994	11426	8664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		l'Ufficio del registro di Bari	14/04/1994	4191	
Dal 04/10/1994	XXX, con sede in Bari, proprietaria della quota relativa alla intera proprietà Codice Fiscale/XXX	compravendita di fondo rustico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Stellacci	04/10/1994	8766	1994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	05/10/1994	32302	24424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	12/10/1994	10704	
Dal 12/10/1994	XXX, con sede in Bari, proprietaria della intera quota di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore D'Alesio	12/10/1994	21640	3037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Bari	04/11/1994	35700	26926
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



		Ufficio del Registro di Bari	28/10/1994	11491	
Dal 24/11/1994	XXX, con sede in Bari, proprietaria della intera quota di proprietà. Codice Fiscale/XXX	compravendita di fondo rustico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Stellacci	24/11/1994	8914	2033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	29/11/1994	38893	29443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Bari	12/12/1994	13203			
Dal 10/10/2000	XXX, con sede in Bari, proprietaria della quota relativa alla intera proprietà Codice Fiscale/P.IVA: XXX	decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Trani - Sezione Fallimenti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sebastiano Gentile Giudice delegato alla vendita	10/10/2000	2638	cron.8660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Trani	06/11/2000	36874	25370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Trani	08/11/2000	1686			

Il centro turistico alberghiero di cui trattasi è stato realizzato su una superficie complessiva di 54.143mq su suolo di proprietà della società esecutata, alla quale pervenne per maggiore consistenza in virtù degli atti innanzi descritti e come di seguito precisato (posto che i detti atti in alcuni casi compendiano più vendite, oltre gli immobili su cui sorgono i beni in argomento):

- quanto alle particelle 2,3,11, 14, e 16 del fg.128 e alla particella n.23 del fg. 133, con rogito del Notaio Serrone di Giovinazzo del 25/03/1994;
- quanto alla particella 48 del fg.128, in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Trani del 10/10/2000;
- quanto alla particella 13 del fg.128, con rogito del Notaio Stellacci di Terlizzi del 18/03/1994;
- quanto alle p.lle 54 e 51 del fg.128, con rogito del Notaio D'Alesio di Terlizzi del 12/10/1994;
- quanto alla p.la 52, del fg.128, con rogito del Notaio Stellacci di Terlizzi del 24/11/1994;
- quanto alla p.la 53 del fg.128, con rogito del Notaio Stellacci di Terlizzi del 04/10/1994.

Con specifico riferimento alla particella terreni n.48 del fg.128, ove di fatto sorge il nuovo albergo, esso pervenne alla attuale proprietà da XXX, come precisato nella tabella che precede.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di della Provincia di Bari aggiornate al 31/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, che interessano tutti i beni del lotto unico di vendita:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Bari il 30/01/2009
Reg. gen. 3796 - Reg. part. 504
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Notaio Ernesto Fornaro
Data: 29/01/2009
N° repertorio: 177764
N° raccolta: 28475
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Bari il 23/02/2010
Reg. gen. 9134 - Reg. part. 1655
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Notaio Ernesto Fornaro
Data: 22/02/2010
N° repertorio: 179628
N° raccolta: 29575
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 13/01/2011
Reg. gen. 1103 - Reg. part. 240
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Notaio Ernesto Fornaro
Data: 12/01/2011
N° repertorio: 181186
N° raccolta: 30573

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 03/07/2018
Reg. gen. 30098 - Reg. part. 21746
Quota: 1/1



A favore di XXX
Contro XXX

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Bitonto è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato alla legge regionale n.56/80, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.100 del 24/07/98 e n.79 del 14/09/99, approvato con prescrizioni della Giunta Regionale n.2263 del 23/12/03 e successivamente adeguato a tali prescrizioni con atti di Consiglio Comunale n.26 del 11/02/04 e n.106 del 30/09/04.

Il complesso turistico -alberghiero oggetto della presente procedura esecutiva è un intervento realizzato in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 20/10/1998 n.447, come modificato dal D.P.R. 7/12/2000 n.440, poiché diversamente essa sarebbe tipizzata come zona agricola E/1..

La variante al P.R.G. è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.71 del 25/09/2003, sicché il progetto per l'intervento "turistico-alberghiero nell'ambito dell'XXX sita in Mariotto S.P. Le Mattine", presentato all'ufficio SPUN in data 30/10/2001, prot.n.2/02 è stato autorizzato con provvedimento unico n.9 del 17/05/2006, Permesso di costruire n.82 rilasciato dal Comune di Bitonto in data 14/04/2006.

La convenzione attuativa della variante al PRG per la realizzazione del detto intervento è un atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Bari, del dì 08/03/2006, rep.n.170196, racc.24532, rettificato dallo stesso Notaio Fornaro in data 17/05/2006, rep.n.17121/24819; convenzione aggiornata nel 2010, con nuovo rogito, per sancire, con rinnovati rapporti obbligazionari tra comune e società promotrice dell'intervento, il recepimento del progetto di variante ed il differimento della ultimazione dei lavori e la monetizzazione delle superfici a standard pubblici ai sensi del D.l. 1444/68.

All'atto della convenzione gli immobili di proprietà della società proponente, odierna eseguita, erano catastalmente censiti al comune di Bitonto come segue: fg. 128, p.lle 3, 11, 48 per intero; 2, 12, 13, 14, 51, 52, 53, 54 in parte; al fg.133 particella 23 per intero, estensione complessiva di metri quadrati 54.143 (per la identificazione di dette particelle la scrivente rimanda alla porzione di mappa allegata all'atto d'obbligo di asservimento e vincolo a parcheggio del 28/10/2005, a rogito del Notaio Ernesto Fornaro, rep.n.168544, racc.24035).

A seguito della variante urbanistica, sotto il profilo delle destinazioni d'uso, le aree e gli immobili innanzi descritti sono stati riclassificati zona E3/bis, le cui norme tecniche sono indicate negli elaborati grafici a firma del progettista dell'intervento, allegate al provvedimento di approvazione da parte del Consiglio comunale n.71 del 2003.

Con la ritipizzazione delle aree in variante al PRG è stata consentita la costruzione di un centro turistico alberghiero in conformità del progetto redatto dall'arch. Domenico Pazienza (pratica edilizia n.11/03) che prevedeva anche il restauro con recupero funzionale e cambio di destinazione d'uso degli antichi edifici costituenti il complesso della cosiddetta Masseria Quarto di Palo.

Oltre al titolo originario, è stato rilasciato dal SUAP, in data 03.02.2011, un provvedimento autorizzativo unico, il n.4/2011, derivante dal PdC n.15 del 01.02.2011 (pratica edilizia n.96/2010) rilasciato dal Settore Territorio del Comune di Bitonto in quanto variante in sanatoria e proroga del PdC n.82 del 14.04.2006 (pratica edilizia 11/03), per il completamento delle sistemazioni esterne relative all'intero complesso turistico-alberghiero nell'ambito dell'xxx sita in Mariotto S.P. Le Mattine.

Il complesso immobiliare in questione composto da albergo, sala ricevimenti/congressi, centro benessere e fitness, avente la consistenza di cui al progetto rilasciato con provvedimento unico n.4/2011 (derivante dal PdC 15/2011) è provvisto di certificato di agibilità per la destinazione ad attività turistico-ricettive rilasciato dal settore Territorio del Comune di Bitonto in data 13.06.2011. I progetti di cui ai titoli indicati riguardano altresì la ristrutturazione e rifunzionalizzazione della antica masseria.



Il complesso immobiliare è provvisto di due attestati di prestazione energetica (APE) validi sino al 03.10.2028, muniti dei seguenti codici identificativi: 28 a/2018 e 28 b/2018, depositati telematicamente a mezzo pec al competente ufficio regionale in data 10.10.2018.

Per quanto concerne le forme di tutela e vincoli oggetto di pianificazione territoriale e di settore si precisa quanto segue.

L'intervento è stato realizzato allorquando vigente sul territorio regionale il PUTT/PBA Piano urbanistico territoriale paesaggio).

Il PUTT segnalava la Masseria denominata "Quarto di Palo" quale "bene architettonico extraurbano" ed a sua tutela individuava due regimi di salvaguardia disciplinati dall'art.3.16 delle NTA del PUTT: uno per l'area di pertinenza del bene ed una relativa alla cosiddetta area annessa, con termine a quella di pertinenza per una fascia costante di 100m.

L'intervento in esame è conforme alla disciplina del PUTT/PBA in quanto condizione necessaria per l'attuazione della variante urbanistica.

Sussiste autorizzazione paesaggistica prot.n.18441 del 12.11.03.

Il vigente PPTR, approvato con DGR n.176 del 16.02.2015, conferma per la masseria la identità di ulteriore contesto paesaggistico ai sensi dell'art.143 comma 1 lett.e del d.lgs.42/2004 in quanto testimonianza della stratificazione insediativa (siti storico culturali). il PPTR individua nel diretto intorno della emergenza indicata una area di rispetto per una fascia di 100m.

L'area oggetto di intervento non è interessata da altri vincoli e/o tutele.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – NUOVO ALBERGO ED ANTICA MASSERIA “QUARTODIPALO”

In esito alla ricognizione visiva, fotografica eseguita nel corso dei sopralluoghi avvenuti in data 16.11.2018, 23.11.2018 e 11.01.2019, durante i quali sono state eseguite misurazioni di rilievo a riscontro delle acquisite planimetrie catastali; a seguito della analisi di tutta la documentazione concernente l'intervento di trasformazione, rinvenuta presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del comune di Bitonto ed in particolare a seguito della analisi delle planimetrie allegata alla variante n.15/2011 al PdC 82/2006, è possibile affermare che sostanzialmente il complesso immobiliare in rassegna è conforme ai titoli edilizi rilasciati ed alle planimetrie catastali agli atti eccezion fatta per un locale di mq 210 mq circa ed altezza interna pari a 330cm (693mc), ubicato al piano -1, nella parte completamente entro-terra, in adiacenza al locale quadri elettrici, posto alla estremità nord-est.

Trattasi di locale in uso a deposito, posto al di sotto del piano di campagna, entro cui viaggiano sospese a soffitto alcune canalizzazioni d'impianto (cfr. ultima foto dell'allegato fotografico).

Il locale in esame rappresenta una difformità non sanabile dal punto edilizio ed urbanistico, poichè in contrasto con le disposizioni della normativa tecnica relativa alla zona tipizzata E 3/bis in variante al PRG (in particolare il rapporto di copertura entro terra).

Per rendere regolare l'immobile sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi per renderlo conforme al progetto assentito, la variante n.15/2011.

Il complesso immobiliare potrà essere portato alla vendita nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova all'attualità, anche in presenza di illeciti edilizi e urbanistici non regolarizzabili e per cui è necessario eseguire la messa in pristino secondo progetto autorizzato.

Ciò poichè trattasi di vendita nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, posto che l'acquirente sia edotto dello stato in cui versano gli immobili, circostanza che si avvera in questa sede.

Ai fini della determinazione del valore di vendita dei beni in rassegna la scrivente ha in considerazione la sussistenza della irregolarità edilizia innanzi descritta, stima i costi necessari alla messa in pristino, e deprezza l'immobile del costo di regolarizzazione.



L'intervento di ripristino consiste nella chiusura della porta di accesso al vano, che sarà pertanto reso inaccessibile; nelle modifiche dell'impianto elettrico e del sistema di canalizzazioni presenti all'interno del vano, che dovranno essere sezionati ed isolati e diversamente deviati entro la parte regolare di piano interrato.

L'isolamento impiantistico del vano interrato irregolare, prevede la revisione della porzione di impianti sezionati.

La scrivente stima forfetariamente in 20.000,00 onnicomprensivi i costi necessari al ripristino dei luoghi conformemente al progetto assentito, posto che l'intervento necessiterà il preliminare studio dei progetti degli impianti ed eventuali interventi murari e/o di controsoffittatura.

La scrivente propone di porre a carico dell'aggiudicatario della vendita l'onere della messa in pristino dello stato dei luoghi, a valle del trasferimento del bene a suo favore.

I costi della regolarizzazione che l'aggiudicatario dovrà sostenere vengono computati forfetariamente dalla scrivente e detratti dal prezzo di vendita, trattandosi appunto di onere che graverà sull'aggiudicatario.

La stima forfetaria è esito di valutazioni sintetiche formulate dalla scrivente in virtù delle proprie specifiche competenze professionali nel settore di specie.

Gli eventuali maggiori costi che l'aggiudicatario della vendita si troverà nei fatti a sostenere sono assorbiti dall'abbattimento forfetario del 15% che il Giudice dell'Esecuzione chiede di applicare sul prezzo del bene stimato dal ctu ai soli fini della vendita all'asta.

BENE N° 2 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA

La relazione tecnica allegata al progetto che ha ottenuto il primo permesso di costruire e quella che correda il progetto di variante non riportano gli estremi della regolarità edilizia degli immobili facenti parte del bene n.2, posto che nella relazione stessa si legge che essi sono stati oggetto di modifiche anche recenti.

Ed in effetti a parere della scrivente gli impianti e le finiture delle unità immobiliari dotate di locali igienici e vano cucina sono riconducibili agli anni novanta del novecento.

Nelle due relazioni tecniche si legge che i nuclei minori collegati ed il nucleo minore staccato non necessitano di grandi manutenzioni poichè sono in buono stato di conservazione ad eccezione del deposito posto a sud-ovest ancora ricoperto da lastre ondulate di cemento amianto, per il quale si è provveduto alla rimozione. Per il resto il progettista dichiara di prevedere la sostituzione degli infissi e di tutte le parti visibili dall'esterno che possano alterare il decoro generale rispetto all'intervento di trasformazione nell'insieme.

La regolarità edilizia ed urbanistica del bene n.2 a parere della scrivente sono sanciti dai titoli edilizi rilasciati per l'intervento di trasformazione nel suo insieme. A questo proposito la scrivente precisa che l'art.6 delle NTA della zona tipizzata E/3bis sancisce che per la masseria Quartodipalo ed i volumi annessi, tra cui per l'appunto gli immobili costituenti bene n.2, *“sono consentiti solo interventi manutentivi, di restauro e di ristrutturazione (con esclusione della demolizione dell'involucro esterno) finalizzati anche alla variazione di destinazione d'uso. Eccezionalmente possono essere consentiti integrazioni ai soli manufatti minori costituenti gli annessi al nucleo principale per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% di quella esistente., purché destinata al miglioramento della dotazione di servizi funzionali alla nuova destinazione d'uso degli ambienti.”*



GIUDIZIO E STIMA

L'insediamento turistico alberghiero di cui trattasi interessa una area complessiva di oltre 54.000mq circa. Consta di una parte di nuova costruzione e della antica masseria, restaurata e ri-funzionalizzata, il tutto dichiarato agibile nel giugno 2011.

Sono altresì oggetto di pignoramento e parte del lotto di vendita: il viale alberato di accesso dalla strada provinciale n.89 Mellitto Mariotto che si imbecca al km 11,300; i fabbricati annessi al nucleo originario della antica masseria ed il fabbricato che ospita due cabine elettriche a servizio dell'insediamento. I fabbricati annessi alla masseria e le due cabine elettriche sono ubicate all'interno dell'area di pertinenza del complesso alberghiero che ha assunto il nuovo identificativo catastale di particella 90 a seguito della trasformazione.

In ottemperanza alle disposizioni poste dall'Assessore Regionale all'Urbanistica con parere prot.n.5200/2 del 10.03.2003, prodromico alla variante urbanistica posta alla base di tutti i titoli edilizi rilasciati, la società promotrice della trasformazione si obbliga a non alienare le singole unità costituenti il complesso turistico alberghiero, pena nullità dell'atto di vendita.

La scrivente ha pertanto formato un lotto unico di vendita costituito dall'intero complesso turistico-alberghiero, dai nuclei minori attualmente a servizio dell'azienda agricola ma passibili di variazione di destinazione d'uso, come previsto dalla variante urbanistica che disciplina questa porzione di suolo; il viale di ingresso.

Il tutto sito in agro di Bitonto, provincia di Bari, in zona "Matine di Bitonto", a circa 2 km dalla frazione di Mariotto sulla strada provinciale per Mellitto, con ingresso al km11,300.

Trattasi dei seguenti quattro beni:

- **Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica Masseria Quarto di Palo.**

Il complesso è composto da un nuovo intervento formato da più corpi di fabbrica connessi ed integrati che contengono: 44 camere, di cui 5 adeguate per accogliere ospiti con disabilità motorie; sala ristorante; cucina; sala congressi per 400 persone; reception; zona benessere e trattamenti, salette polifunzionali, piscina coperta, piscina scoperta, zona fitness. Consta altresì della antica masseria Quarto di Palo, restaurata e resa funzionale per l'attività ricettiva. Ospita 13 suite e spazi comuni. Le due strutture sono separate e circondate da un giardino di circa 14.000mq e godono di una piscina scoperta disposta alla estremità ovest del lotto. Sono presenti 9.000mq di superficie a raso a parcheggio.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 128, particella 90, Subalterno 1, Categoria D2

Detti immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola.**

Fabbricati di solo piano terra che delimitano ad est ed a sud l'ampia corte antistante il prospetto principale della antica masseria. Alla attualità sono locali destinati a deposito ed a servizio dell'azienda agricola. Sono presenti due unità immobiliari che hanno predisposizioni impiantistiche e finiture tipiche di alloggi per la residenza, al momento inutilizzate.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 90, Subalterno 3, Categoria D10

Detti immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3 – Viale di ingresso**

Viale di accesso all'insediamento turistico alberghiero, alberato, asfaltato, dotato di impianto di



illuminazione, ubicato a 2 km dal centro abitato di Mellitto. Detto viale si immette sulla strada provinciale 89 Mellitto –Mariotto, al km 11,300 ed ha una lunghezza di circa 1km. Alla attualità il suddetto viale è altresì utilizzato per accedere ai fondi agricoli limitrofi.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 11, in qualità mandorleto

Detto immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4 - Manufatto per cabine elettriche.**

Fabbricato costituito da due locali contigui al piano terra, occupati da due cabine elettriche

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 90, subalterno 2, categoria D/1

Detto immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La scrivente determina il prezzo di vendita con procedura di tipo indiretto, pervenendo al costo di riproduzione deprezzato. Ciò in considerazione dell'assenza di comparables nel territorio in esame ed in ragione dello scopo della stima.

Di fatto è possibile considerare che un bene vale per quello che all'attualità può costare volerlo riprodurre.

Trattandosi tuttavia di un bene realizzato nel 2011, al fine di determinarne l'attuale valore di mercato, la scrivente determina un valore di deprezzamento desunto da valutazioni in ordine al deterioramento fisico, alla obsolescenza funzionale, alla obsolescenza economica.

Laddove per deterioramento fisico deve intendersi la vetustà.

Per obsolescenza funzionale, deve intendersi la perdita di valore determinata dalla incapacità del bene di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare al momento della stima.

E, dunque, la scrivente richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

Valore di mercato= Ca + CTC + ST + OC + OF+ UP - DP

Per ogni intervento di trasformazione del territorio, il promotore deve provvedere a diverse voci di spesa, ciascuna delle quali incide sensibilmente sul costo totale dell'intervento.

Ca= costo dell'area

CTC = costi tecnici di costruzione

ST= Spese tecniche di progettazione e collaudo

OC= Ou oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; Ccc contributo del costo di costruzione

UP= Utile del promotore

DP= deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza economica

Per la determinazione del costo tecnico di costruzione del nuovo albergo, delle superfici scoperte, dei parcheggi e per la sistemazione delle aree a verde; per la ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'antica masseria, la scrivente attualizza al 2018 l'importo posto alla base del contratto d'appalto stipulato tra la società proponente l'intervento di trasformazione e la ditta che ha appaltato l'opera, datato 01.10.2008. Detto contratto è disponibile nei fascicoli archiviati presso l'utc di Bitonto.

L'importo delle opere contrattualizzate nel 2008 è pari a 7.199.388,50€, la cui rivalutazione monetaria al dicembre 2018 conduce all'importo pari a 7.994.841,74€.



CtC: COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

Per quanto innanzi premesso, la scrivente assume come costo tecnico di costruzione l'importo pari a **8.000.000,00€**.

Per quanto concerne le spese di progettazione e collaudo, la scrivente determina l'importo ai sensi del DM 17/06/2016, D.lgs 50/2016 (Codice Appalti), sicchè stima un costo complessivo di 640.000,00€, pari all'8% del costo tecnico di costruzione.

St: SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO: **640.000,00€**.

L'utile del promotore è valutato in percentuale nella misura del 10% del costo di costruzione e delle spese tecniche, in considerazione del fatto che l'operazione è finalizzata ad un utilizzo del bene da parte del promotore della iniziativa.

UP: UTILE DEL PROMOTORE: **864.000,00€**

Per quanto concerne il valore del suolo la scrivente applica i più recenti valori Vam pubblicati dalla Regione Puglia (BUR n.125 del 24.09.2015) per la qualità, classe, consistenza catastale dei fondi rustici oggetto di convenzione attuativa della variante di PRG, così come censiti catastalmente prima della trasformazione.

La scrivente stima il valore delle particelle catastali per l'intera loro consistenza superficiaria, sebbene l'intervento di trasformazione interessi materialmente solo parte di alcune di esse. Ciò in ragione del fatto che l'intervento di trasformazione è stato possibile proprio in virtù della intera consistenza del comprensorio originario.

Perviene pertanto ai seguenti dati e conseguenti valori di stima:

Fondi rustici in qualità uliveto: $120.691,00\text{mq} \times 1,6\text{€/mq} = 193.105,60\text{€}$

fondi rustici in qualità mandorleto: $107.180,00\text{mq} \times 0,78\text{€/mq} = 83.600,00\text{€}$

Il valore di stima del bene n.3 è incluso negli importi sopra stimati, posto che la particella 11 del fg.128 è sempre stata destinata ad accesso ai fondi.

Per quanto concerne la particella 3 del fg.128 che ospita la antica masseria, i nuclei annessi, e le pertinenze scoperte, per complessivi 23.602mq, la scrivente intende aggiornare l'importo a corpo con cui è stato acquistato il compendio dalla attuale proprietaria nel 1994, pari a 470.000.000 lire che corrispondono a 242.734,74€. Questo criterio metodologico è adottato in ragione della assenza di comparables nella zona in esame per la tipologia edilizia e per la valenza storico-architettonica espressa dal bene.

Indice ISTAT FOI marzo 1994: 107,2

INDICE ISTAT FOI novembre 2018: 102,2

Prezzo di acquisto del bene aggiornato: $242.734,74\text{€} \times (102,2/107,2) = 231.399,02\text{€}$ che si arrotondano a 232.400,00€.

Ca: VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI CHE HANNO RESO POSSIBILE L'INTERVENTO:

$193.105,60\text{€} + 83.600,00\text{€} + 232.400,00\text{€} = \mathbf{509.105,60\text{€}}$

In questa stima è incluso il valore di stima del viale di ingresso e quello dei nuclei minori annessi al corpo principale della Masseria che di fatto non sono stati oggetto di interventi se non quelli minimi di sostituzione degli infissi, per garantire il decoro dell'insieme.

Per quanto concerne la determinazione del contributo di costruzione e la monetizzazione delle superfici da destinare a standards pubblici ai sensi del comma 2 art.5 del d.l 1444/68 la scrivente attinge dai documenti presenti nel poderoso iter procedimentale che ha riguardato l'intervento di trasformazione in questione.

A. monetizzazione degli standars: 90.000,00€ circa per 8.488mq di standards, con applicazione



del valore ICI delle zone "F".

B. contributo di urbanizzazione primaria e secondaria: 594.161,00€ (desunto dalla documentazione in atti presso l'UTC di Bitonto)

C. contributo sul costo di costruzione: dalla analisi della documentazione agli atti emerge l'importo pari a 555.579,00€

L'aliquota del contributo sul costo di costruzione è pari all'8% del costo tecnico di costruzione, trattandosi di impianti destinati ad attività turistiche, come sancito con Delibera di CC n.27 del 22.04.2015.

ONERI CONCESSORI:

A+B+C = 90.000,00 + 594.161,00€ + 555.579,00€ = **1.239.740,00€**

VALORE ATTUALE DI RIPRODUZIONE:

A fronte di quanto innanzi detto, deriva che il valore di produzione attuale del compendio in rassegna è stimato in complessive:

(8.000.000,00€ + 640.000,00€ + 864.000,00€ + 509.105,60€ + 1.239.740,00€) = **11.252.845,00€**

Questo valore è deprezzato del costo necessario a ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al progetto autorizzato attraverso la chiusura del locale interrato descritto nel paragrafo che concerne la regolarità edilizia ed urbanistica e qualificato come illecito non regolarizzabile.

La scrivente ha stimato in complessive 20.000,00€ i costi necessari al ripristino dello stato di progetto.

Pertanto il valore attuale di riproduzione è pari a:

11.252.845,00€ - 20.000,00€ = **11.232.845,00€**

Nel determinare il valore del deprezzamento la scrivente considera quanto segue.

Non individua un valore di deterioramento fisico in quanto la realizzazione del nuovo ed il recupero del nucleo originario è avvenuto sette anni fa e da allora la struttura è stata regolarmente mantenuta, pertanto versa in un ottimo stato conservativo.

Per quanto riguarda l'obsolescenza funzionale ed economica la scrivente ritiene applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 15% in considerazione del fatto che non si ravvede la coerenza funzionale della ubicazione territoriale rispetto alla prevista destinazione di centro congressuale.

L'intervento di trasformazione ha avuto un lungo iter procedimentale di approvazione: la prima ipotesi progettuale e le prime conferenze di servizio risalgono al 2006. L'obsolescenza funzionale ed economica sono ascrivibili alla sensibile modificazione degli scenari economici avvenuti negli ultimi dodici anni. Il turismo congressuale sino ai primi anni 2000 era ancora molto florido, oggi è quasi estinto. In ogni caso la struttura è attiva ed opera con tour operator nell'ambito del turismo dedicato (ritiri spirituali, week-end enogastronomici per esempio).

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO:

11.232.845,00€ X 0,85 = **9.547.918,25€**

Al prezzo di vendita così determinato dal ctu, ai fini della vendita all'asta, occorre applicare una ulteriore riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti

Valore di stima: € 9.547.918,25

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 8.115.730,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla luce dell'analisi dell'iter procedimentale rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto e dei titoli edilizi rilasciati per l'insediamento in rassegna, è possibile affermare che esso è sostanzialmente regolare sotto il profilo tecnico-amministrativo, edilizio, urbanistico e catastale, eccezion fatta per un locale di deposito totalmente interrato, di superficie pari a 212mq ed altezza interna pari a 330cm, accessibile dal disimpegno che conduce al locale quadro elettrico ed a ridosso della zona delle cabine di estetica alla estremità nord-est.

Trattasi di volume interrato non regolarizzabile da un punto di vista edilizio ed urbanistico poichè eccedente i parametri definiti dalle norme tecniche attuative per la zona tipizzata E3/bis.

E' necessario prevedere la chiusura di detto locale attualmente in uso come deposito ed il suo isolamento sotto il profilo impiantistico.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura esecutiva, l'immobile potrà essere venduto nello stato di fatto in cui esso si trova all'attualità, con onere a carico dell'aggiudicatario della vendita di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto di variante assentito.

I costi da sostenere vengono stimati forfetariamente dalla scrivente in 20.000,00€ onnicomprensive e detratti dal valore di stima del bene, trattandosi di costi che dovrà sostenere l'aggiudicatario della vendita.

Eventuali variazioni del costo reale rispetto al costo presunto dal ctu devono ritenersi compensate dall'abbattimento forfetario del 15% del prezzo di vendita che il Giudice chiede al ctu di applicare come garanzia per eventuali vizi occulti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, unitamente agli allegati di seguito descritti.

- All.n.1 Report fotografico

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- All.n.2 Visura storica per immobile NCEU di Bitonto fg.128, p.lla 90, sub.1

- All.n.3 planimetria catastale fg.128, p.lla 90, sub.1

- All.n.4. Visura storica per immobile NCEU di Bitonto fg.128, p.lla 90, sub 3

- All.n.5 planimetria catastale fg.128, p.lla 90, sub.1

- All.n.6 visura storica per immobile NCT di Bitonto fg.128, p.lla 11

- All.n.7 porzione di mappa catastale

- All.n.8 visura storica per immobile NCEU di Bitonto fg.128, p.lla 90, sub.2

- All.n.9 planimetria catastale fg.128, p.lla 90 sub 2

- All.n.10 elaborato planimetrico

ATTI DI PROVENIENZA

- All.n.11 Atto notaio Serrone;

- All.n.12 Atto di trasferimento del tribunale di Trani

- All.n.13 atto notaio D'Alesio del 12.10.94;

- All.n.14 atto notaio Stellacci del 4.10.94

- All.n.15 atto notaio Stellacci del 18.03.94;



- All.n.16 atto notaio Stellaci del 24.11.94
- ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All.n.17 Ape n.28_a_2018
 - All.n.18 Ape n.28_b_2018
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
- All.n.19 agibilità e titoli edilizi
 - All.n.20 Delibera di CC n.71/2003
 - All.n.21 Delibera di CC n.155/2011
 - All.n.22 Convenzione attuativa del 2010;
 - All.n.23 TAV_P1
 - All.n.24 TAV_P16
 - All.n.25 TAV_p18

Bari, li 05/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiorentino Rossella



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Complesso turistico-alberghiero e fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricole sito in agro di Bitonto, provincia di Bari, in zona "Matine di Bitonto", a circa 2 km dalla frazione di Mariotto sulla strada provinciale per Mellitto, con ingresso al km11,300.

Trattasi dei seguenti quattro beni:

- **Bene N° 1 – Nuovo albergo ed antica Masseria Quarto di Palo.**

Il complesso è composto da un nuovo intervento formato da più corpi di fabbrica connessi ed integrati che contengono: 44 camere, di cui 5 adeguate per accogliere ospiti con disabilità motorie; sala ristorante; cucina; sala congressi per 400 persone; reception; zona benessere e trattamenti, salette polifunzionali, piscina coperta, piscina scoperta, zona fitness.

Consistenza: 3.800mq di piano interrato, 4.800mq tra piano terra, primo e secondo

Consta altresì della antica masseria Quarto di Palo, restaurata e resa funzionale per l'attività ricettiva. Ospita 13 suite e spazi comuni.

Consistenza: 800mq tra piano terra e piano primo.

Le due strutture sono separate e circondate da un giardino di circa 14.000mq e godono di una piscina scoperta disposta alla estremità ovest del lotto che gode di 1.600mq di superficie di pertinenza. Sono presenti 9.000mq di superficie a raso a parcheggio.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 128, particella 90, Subalterno 1, Categoria D2

Detti immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola.**

Fabbricati di solo piano terra che delimitano ad est ed a sud l'ampia corte antistante il prospetto principale della antica masseria. Alla attualità sono locali destinati a deposito ed a servizio dell'azienda agricola. Sono presenti due unità immobiliari che hanno predisposizioni impiantistiche e finiture tipiche di alloggi per la residenza, al momento inutilizzate.

Consistenza: 600mq di piano terra

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 90, Subalterno 3, Categoria D10

Detti immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3 – Viale di ingresso**

Viale di accesso all'insediamento turistico alberghiero, alberato, asfaltato, dotato di impianto di illuminazione, ubicato a 2 km dal centro abitato di Mellitto. Detto viale si immette sulla strada provinciale 89 Mellitto –Mariotto, al km 11,300 ed ha una lunghezza di circa 1km. Alla attualità il suddetto viale è altresì utilizzato per accedere ai fondi agricoli limitrofi.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 11, in qualità mandorleto

Detto immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4 - Manufatto per cabine elettriche.**

Fabbricato costituito da due locali contigui al piano terra, occupati da due cabine elettriche

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 90, subalterno 2, categoria D/1

Consistenza: 60mq

Detto immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 8.115.730,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 474/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.115.730,00

Bene N° 1 - Nuovo albergo e antica Masseria Quarto di Palo			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - strada provinciale 89 Mariotto-Mellitto km11,300		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Struttura turistico-ricettiva Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 90, Sub. 1, Categoria D2 piano S1-T, 1, 2		
Stato conservativo:	La struttura è funzionante e regolarmente mantenuta. Nel complesso è in ottime condizioni manutentive e di conservazione.		
Descrizione:	Centro turistico alberghiero denominato sito in agro di Bitonto, in zona "Matine di Bitonto", a circa 2 km dalla frazione di Mariotto, della capacità ricettiva di circa 100 posti letto. Composto da una parte di nuova realizzazione che ospita una sala congressi per circa 400 persone, un centro benessere e fitness, piscina coperta e piscina esterna, 44 camere e servizi. Il complesso interessa un'area di pertinenza di complessivi 54.143mq che si connette alla strada provinciale attraverso un viale di proprietà di circa 1 km. Esso consta di una antica masseria risalente al 1700 con annessa chiesetta ed antistante giardino, posto in asse con il viale alberato, privato di accesso dalla strada provinciale 89, con capienza di complessivi 25 posti letto ed un nuovo edificio, ultimato nel 2011, in cui si situano l'attività alberghiera, di ricevimento e congressuale, ubicato a circa 100m ad ovest rispetto alla masseria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - strada provinciale 89 Mariotto-Mellitto km11,300, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Depositi ed alloggi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 90, Sub. 3, Categoria D10 piano terra	Superficie	660,00 mq
Stato conservativo:	Questa parte dell'insediamento, nel progetto definita "nuclei minori collegati e nuclei minori staccati", in riferimento al rapporto con il corpo principale della masseria, sono manufatti di solo piano terra risalenti a periodi diversi, alcuni verosimilmente coevi al nucleo antico. Sicuramente sono state eseguite nel tempo alcune opere, anche impiantistiche, pertanto all'attualità, le unità predisposte ad alloggio, hanno finiture ed impianti che possono ricondursi agli anni 90; un locale di deposito all'interno si presenta privo di finiture; il locale di deposito posto in testata ad ovest presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate; il locale di deposito posto alla estremità sud-est, visibile nelle foto 58 e 59 del report fotografico compilato dalla scrivente presenta pavimentazione in battuto di cemento e solaio di copertura piana, latero cementizio e pareti verticali prive di intonaco e tinteggiatura di finitura. Lo stato conservativo delle unità predisposte ad alloggio (cfr. foto n.47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57,) è di incuria per mancato utilizzo, ragione per cui tutti gli impianti sono inattivi, ma tutte le finiture sono integre e di ordinaria fattura. Lo stato conservativo del locale di deposito posto in testata è coerente con la destinazione d'uso. Il locale di deposito al centro della stecca ed il locale garage, posto alla estremità est sono privi di finiture interne e pertanto lo stato conservativo è da definire mediocre. L'insieme di questi fabbricati costituenti il bene n.2 nella presente procedura non ha subito interventi significativi come i restanti manufatti preesistenti. Sono stati sostituiti gli infissi ed i solai laddove necessario, posto che i corpi destinati ad alloggi avevano già subito recenti interventi di ristrutturazione.		



Descrizione:	Fabbricati di solo piano terra che delimitano ad est ed a sud l'ampia corte antistante il prospetto principale della antica masseria.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 3 - Viale di ingresso			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - strada provinciale 89 Mariotto-Mellitto km11,300		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 128, Part. 11, Qualità mandorleto		
Descrizione:	Viale privato, alberato, asfaltato, di accesso all'insediamento turistico alberghiero, a 2 km dal centro abitato di Mellitto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Manufatto per cabine elettriche			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - strada provinciale 89 Mariotto-Mellitto km11,300		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cabine elettriche	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	regolare.		
Descrizione:	Manufatto costituito da due locali contigui al piano terra, occupati da due cabine elettriche		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

