



## Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

*contro*

XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX  
XXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXX

III.mo Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Marisa ATTOLLINO

Perizia – Lotto E

---

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





## Indice

1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	2
2 Descrizione analitica del Lotto E .....	4
3 Computo analitico della superficie commerciale.....	11
4 Eventuali dotazioni condominiali .....	13
5 Stato di possesso .....	14
6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	16
7 Eventuali difformità urbanistiche e catastali.....	21
8 Criteri di stima utilizzati .....	31
9 Valutazione LOTTO .....	32



## 1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

### - **Tipologia:**

Locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale avente superficie catastale di 59mq. Il lotto presenta una superficie netta interna pari a 58,09mq. L'ambiente si presenta come un unico macro locale con ai lati due vani di servizio in cartongesso. In fondo sono presenti altri vani di servizio: bagno e anti bagno di servizio e piccolo deposito. Il locale gode di un atrio a livello di superficie netta pari a 26,01mq.

### - **Ubicazione:**

Piazzale Stazione n. 10 – 70020, Bitetto (Ba).

### - **Accessi:**

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

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



- **Confini:**

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

- **Dati catastali:**

N.C.E.U. Comune di Bitetto:  
Foglio 8  
Particella 828  
Subalterno 127  
Categoria C/1 – Negozi e botteghe  
Classe 4  
Consistenza 59mq  
Rendita 959,84 €

- **Pertinenze ed accessori**

Nessuna.



## 2 Descrizione analitica del Lotto E

### 2.1 Tipologia dell'immobile

Locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale al Piazzale Stazione n. 10 ed avente superficie catastale di 59mq composto da un monolocale di superficie netta interna pari a 58,09mq. L'immobile risulta ubicato al Viale Stazione n. 10 piano terra - 70020, Bitetto (Ba). L'ambiente si presenta come un unico macro locale con ai lati due vani di servizio in cartongesso. In fondo sono presenti altri vani di servizio: bagno e anti bagno di servizio e piccolo deposito. Il locale gode di un atrio a livello di superficie netta pari a 26,01mq.

### 2.2 Altezza interna utile

L'altezza utile media netta è pari a 3,40mt.

### 2.3 Composizione e caratteristiche interne

Il Lotto E, immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come già ampiamente osservato, è composto da un locale commerciale.

Subito all'ingresso è presente un grande ambiente unico a pianta pressoché regolare rettangolare per una superficie netta interna pari a 33,80mq.

Lungo le due pareti longitudinali sono ricavati, con una sezionatura con cartongesso, due ambienti a pianta triangolare con l'obiettivo di fornire spazi



---

di servizio a supporto dell'attività che dovrebbe essere svolta nell'ambiente unico.

L'ambiente di servizio a sinistra, entrando nel locale, è della superficie pari a 1,32mq mentre l'ambiente di servizio a destra, entrando nel locale, presenta una superficie netta interna pari a 4,51mq.

In fondo al locale sono presenti altri due ambienti.

Il primo è un vero e proprio ambiente di servizio, a sezione pressoché quadrata della superficie pari a 13,57mq. Adiacente ad esso è presente antibagno e bagno, come per legge, a servizio del locale commerciale. Insieme i due ambienti presentano una superficie totale pari a 4,89mq.

Attraverso il locale di servizio appena descritto è possibile accedere all'atrio esterno pertinente al locale commerciale. Esso è delle dimensioni pari a 26,01mq.

Tutto il lotto si presenta in buone condizioni di tenuta, pur essendo non utilizzato da parecchi anni.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, mentre il pavimento è in materiale ceramico chiaro.

I sanitari risultano essere in buono stato, così come le porte.

Sono presenti alcuni arredi, residuo dell'ultima attività commerciale condotta all'interno della struttura.

Il locale è dotato di caldaia per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento.

E' dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico.

L'ingresso è garantito da un portone per attività commerciali in PVC, protetto da una saracinesca manuale.



## 2.4 Composizione e caratteristiche esterne

Il Lotto E è ubicato al viale Stazione n. 10 piano terra, 70020 – Comune di Bitetto (Ba).

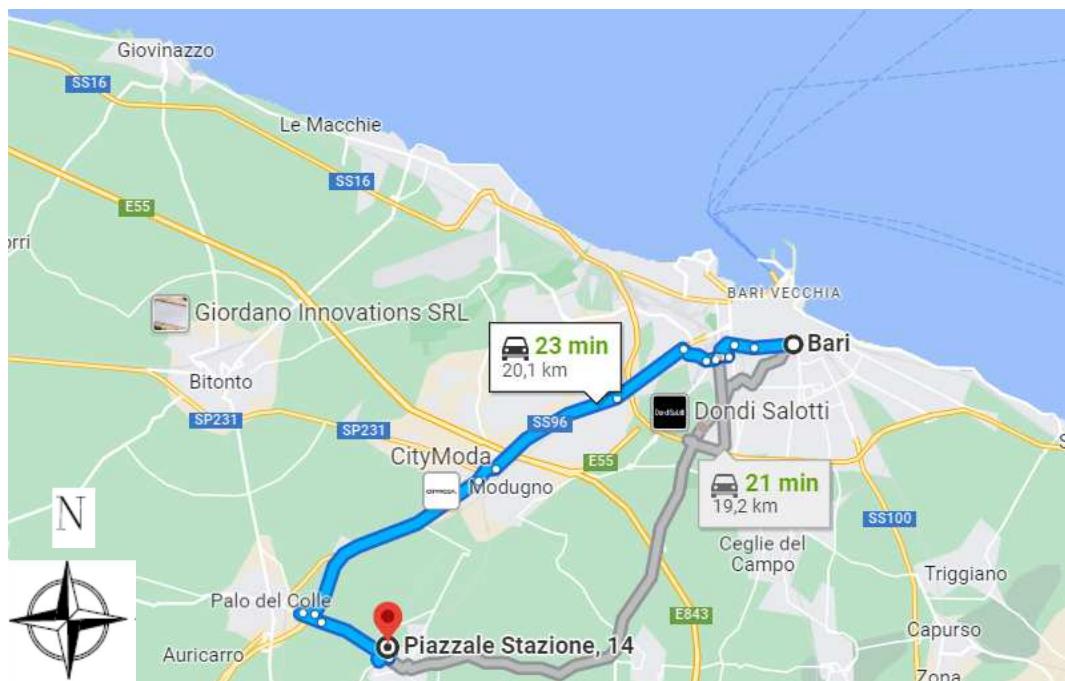


Figura 1: Itinerario per raggiungere l'immobile

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

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

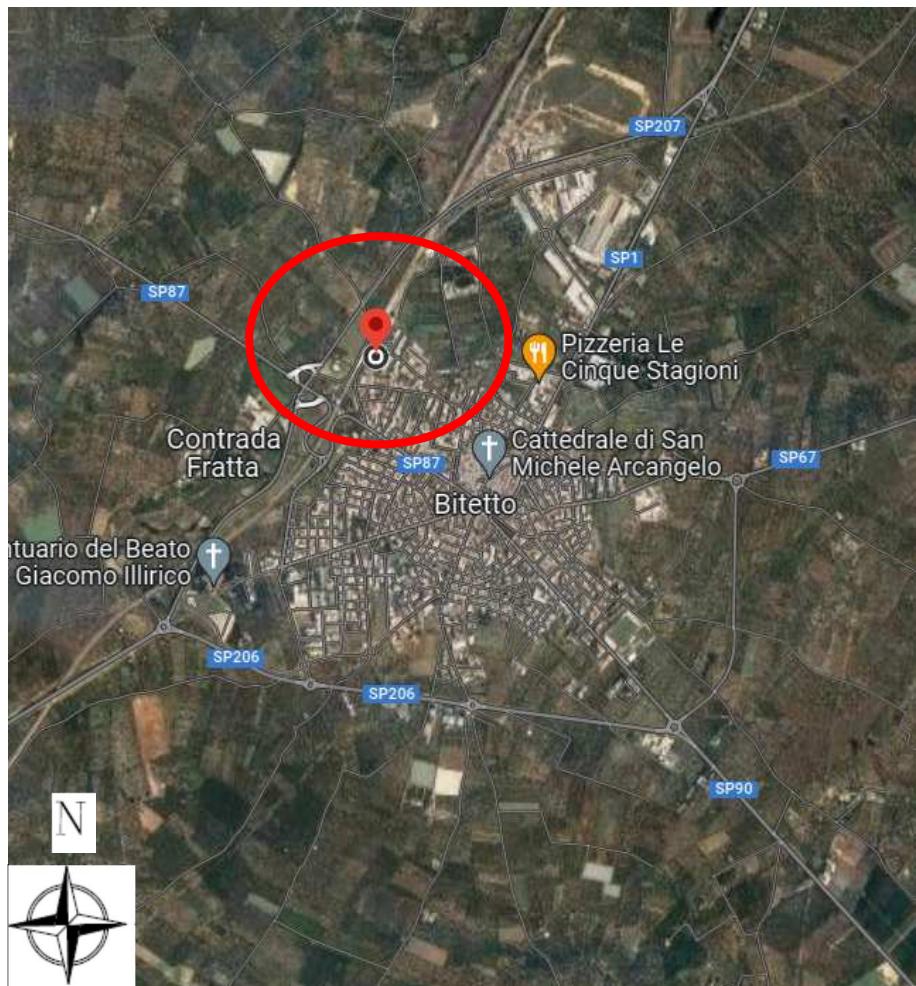


Figura 2: Posizione immobile nel contesto urbano

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti, si può affermare che gli immobili che costituiscono i lotti si trovano in una zona ai margini del contesto urbano del Comune di Bitetto. Tuttavia è il caso riportare che il Comune di Bitetto è abitato da soli 11500 abitanti e che si estende per un'area geografica di soli 34kmq. Questi due dati fanno ben comprendere che parlare di zona centrale o di zona periferica ha poco senso ai fini di un inquadramento territoriale. Piuttosto è doveroso sottolineare che il comune in questione è in enorme sviluppo urbanistico e commerciale. Difatti tanti residenti del Comune di Bitetto sono abitanti che, data la saturazione del mercato immobiliare dei comuni limitrofi, hanno deciso di insediare su questo territorio il proprio



Michele Mitola  
Ingegnere

Perizia Lotto E  
Tribunale di Bari - E.I. - n. 420/2021 R.G.E.

---

nucleo familiare e, con esso, in taluni casi, sviluppare le proprie attività commerciali. E' altrettanto doveroso ricordare che si tratta anche di un territorio in cui l'economia agricola risulta ancora ben marcata e che, tuttavia, si interseca bene con lo sviluppo industriale.

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

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

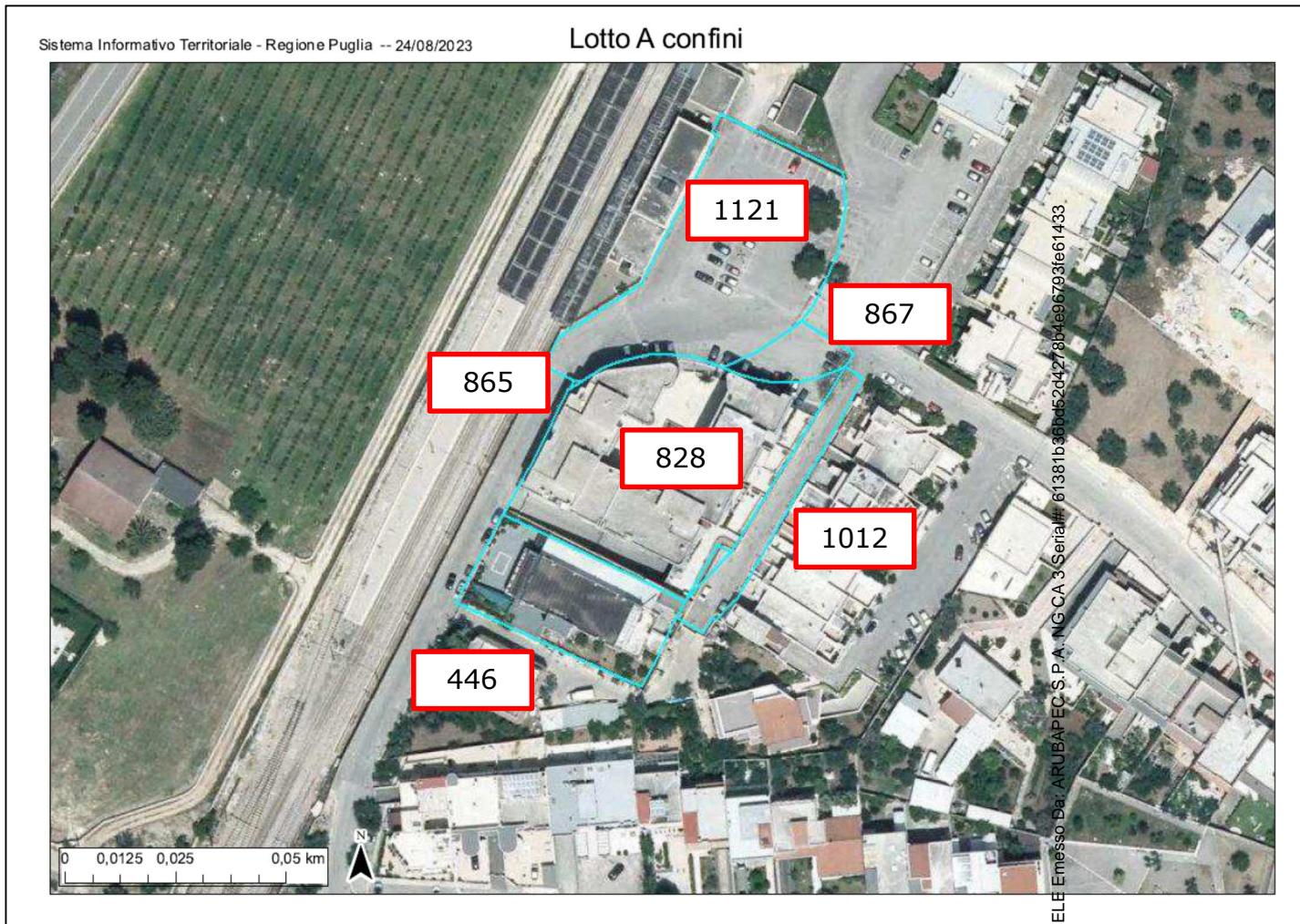


Figura 3: Ortofoto SIT - Città di Bitetto

Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) - [michelemitola@ingpec.eu](mailto:michelemitola@ingpec.eu)

Firmato Da: MITOLA MICHELE Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61381b36b0522d4278b4e967931e61433





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

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

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

Il colore predominante risulta essere il bianco/grigio chiaro.

Tutti i balconi risultano essere del tipo aggettanti.

Le ringhiere sono di colore nero in ferro battuto.

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

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

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

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

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

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

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



### 3 Compuo analitico della superficie commerciale

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

Tabella 1: Calcolo della superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Coeff. (UNI 10750)	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Stato di manutenzione
Ambiente unico	33,81	100%	33,81	--	Buono
Ambiente servizio	13,57	100%	13,57	--	Buono
Vano ripostiglio 1	1,32	100%	1,32	--	Buono
Vano ripostiglio 2	4,51	100%	4,51	--	Buono
Anti W.C. e W.C.	4,89	100%	4,89	--	Buono
Murature portanti	15,88	50%	7,94	--	Buono
Murature portanti	5,21	100%	5,21	--	Buono
Atrio esterno	26,10	25%	6,53	--	Buono
<b>TOTALE</b>	<b>105,29</b>		<b>77,78</b>		

Totale superficie commerciale del LOTTO E: 77,78mq arrotondato a 78,00mq =  $S_c$ .

Per completezza si riporta la legenda utilizzata nel giudizio dello stato di manutenzione dell'immobile.



Tabella 2: Legenda giudizi

<b>Legenda giudizi</b>	<b>Equivalent numerico</b>
Eccellente	10
Ottimo	9
Buono	8
Discreto	7
Sufficiente	6
Mediocre	5
Scarso	4
Gravemente Insufficiente	1-3



## 4 Eventuali dotazioni condominiali

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

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

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

Lo studio del rag. Pasquale BOREALE, con sede in Modugno alla via Giacomo MATTEOTTI n. 34, rispondeva con nota del 08/02/2022, poi confermate in data 24/08/2023, esponendo che la posizione debitoria del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX in merito a questo lotto era la seguente:

Saldo conguaglio 31/12/2020: € 408,14

Quote preventivate anno 2022: € 300,12

Quote anno 2022: € 93,91

TOTALE: € 802,17



## 5 Stato di possesso

### Lotto E:

N.C.E.U. del Comune di Bitetto (Ba) con i seguenti identificativi catastali:  
Unità immobiliare ubicata in Piazzale Stazione n. 2, 70020 - Comune di Bitetto (Ba) Foglio 8, Particella 828, Subalterno 127, piano terra, cat. C/1, classe 4, consistenza 59mq, rendita catastale € 959,84.

Dalle indagini e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, si rileva che, all'atto della notifica del pignoramento il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari, deteneva il 1/1 di diritto di piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di sentenza di divisione, emessa dal Tribunale di Bari del 16/11/2020 repertorio n. 4077, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari il 27/07/2021 al registro particolare n. 28033 e al registro generale n. 37796, contro la sig.ra XXXXXX XXXXXXXX nata a Bari il 02/05/1976 per il diritto di 1/2 di piena proprietà.

Le rispettive quote di 1/2 di diritto di piena proprietà pervenivano al sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari, e alla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, nata il 02/05/1976 in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Notaio Luigi OLIVA del 09/04/2004 repertorio n. 46307/19849, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari il 16/04/2004 al registro particolare n. 13301 e al registro generale n. 19146 contro la Società Ragno Costruzioni S.r.l. (c.f. 04065850721) con sede in Bitonto (Ba) che deteneva il diritto di 1/1 di piena proprietà dell'immobile.

L'area sulla quale veniva edificato il fabbricato, ante ventennio, era già di proprietà della Società Ragno Costruzioni S.r.l. con sede in Bitonto per il diritto di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuta con i seguenti atti:

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



Tale locale commerciale risulta essere vuoto e non utilizzato. E' presente qualche residuo dell'allestimento dell'attività commerciale che veniva condotta all'interno della struttura (parrucchiere per donna ed estetista). Tuttavia l'accesso è stato garantito grazie all'invio delle chiavi di ingresso da parte del proprietario, sig. XXXXXXXXX XXXXXXX che, ad oggi, non risulta residente in regione. Tale corrispondenza, tracciata con raccomandata A/R, veniva instaurata dal Custode giudiziario, dott. Rosario MARRA direttamente con il debitore esecutato. Ad oggi il Custode detiene ancora le chiavi di ingresso.



## 6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

N.C.E.U. del Comune di Bitetto (Ba) con i seguenti identificativi catastali: Unità immobiliare ubicata in Piazzale Stazione n. 2, 70020 - Comune di Bitetto (Ba) Foglio 8, Particella 828, Subalterno 127, piano terra, cat. C/1, classe 4, consistenza 59mq, rendita catastale € 959,84.

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

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

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

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

Il pignoramento, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 29/10/2021, repertorio n. 7446/2021 e veniva trascritto in data 15/11/2021 al registro generale: n. 55091, registro particolare: n. 40986, presentazione n. 10:

- A favore:



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

○ Contro:

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

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

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

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

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



La data della nota di trascrizione del pignoramento che ha generato l'Esecuzione Immobiliare n. 492/2021 è il 15/11/2021, pertanto il ventennio precedente si estende dal 15/11/2001 al 15/11/2021.

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

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

- Iscrizione ipotecaria volontaria del 31/01/2005 repertorio n. 47736 trascritta il 03/02/2005 registro generale n. 5540 e registro particolare n. 995
  - A favore:  
Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (Fg) (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede).
  - Contro:  
XXXXXXXXX XXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
XXXXXXXXX XXXXXX, nato il 23/02/1950 a Ceglie del Campo (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
XXXXXX XXXXXX, nata il 06/07/1956 a Carbonara di Bari (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX).  
XXXXXX XXXXXX, nata il 02/05/1976 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
Vincenzo XXXXXX, nato a Bari il 27/01/1970 (c.f.: XXXVCN70A27A662P) per 225000,00 €, di cui 90000,00 € per capitale



- Iscrizione ipotecaria volontaria del 09/04/2004 repertorio n. 46308 trascritta il 20/04/2004 registro generale n. 19571 e registro particolare n. 3993
  - A favore:  
Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (Fg) (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede).
  - Contro:  
XXXXXXXXX XXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
XXXXXXXXX XXXXXX, nato il 23/02/1950 a Ceglie del Campo (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
XXXXXX XXXXXX, nata il 06/07/1956 a Carbonara di Bari (Ba) (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX).  
XXXXXX XXXXXX, nata il 02/05/1976 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per 279000,00 €, di cui 93000,00 € per capitale
- Trascrizione notificata da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 20/09/2021, repertorio n. 6503/2021 e veniva trascritto in data 05/10/2021 al registro generale: n. 47597, registro particolare: n. 35350, presentazione n. 11:
  - A favore:  
Intesa San Paolo S.p.a con sede in Torino, p. IVA: 00799960158
  - Contro:  
XXXXXXXXX XXXXXX, nato il 04/12/1982 a Bari (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.
- Trascrizione notificata da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 22/09/2021, repertorio n. 6497/2021 e veniva trascritto in data 04/10/2021 al registro generale: n. 47324, registro particolare: n. 35161, presentazione n. 12:



▪ A favore:

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

○ Contro:

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

- Trascrizione notificata da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO  
DI BARI del Tribunale di BARI in data 29/10/2021, repertorio n.  
7446/2021 e veniva trascritto in data 15/11/2021 al registro generale:  
n. 55091, registro particolare: n. 40986, presentazione n. 10:

▪ A favore:

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

○ Contro:

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

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

Altre informazioni per l'acquirente:

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



## 7 Eventuali difformità urbanistiche e catastali

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

Unità immobiliare ubicata in Piazzale Stazione n. 2, 70020 – Comune di Bitetto (Ba) Foglio 8, Particella 828, Subalterno 127, piano terra, cat. C/1, classe 4, consistenza 59mq, rendita catastale € 959,84.

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

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

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

L’immobile, edificato tra il 1998 e il 2000, come si evince dalle licenze edilizie, veniva introdotto con la pratica di costituzione del 26/05/2000 n. B02003.1/2000. A questa data l’immobile era identificato con il subalterno n. 11.



Nell'anno 2003, con la pratica n. 435380, in atti dal 11/10/2003, l'immobile subiva una prima fusione (n. 32419.1/2000). In questa fase l'immobile era identificato con il subalterno n. 121.

Quindi nell'anno 2003, il 02/12/2003, veniva protocollata la pratica n. BA0512534 in atti dal 02/12/2003. Tale pratica di divisione (n. 33446.1/2003) generava l'immobile identificato con il subalterno n. 121. Infine nell'anno 2004, il 29/04/2004, veniva registrata la pratica n. BA0033955 con la quale si andava ulteriormente a frazionare l'immobile, generando il subalterno (attuale) n. 127.

Tali dati e quelli specificati nell'iscrizione a ruolo della procedura di espropriazione immobiliare, così come appena dimostrato, afferiscono alla stessa unità immobiliare identificandola univocamente. Il tutto è apprezzabile dalla visura storica per immobile (cfr allegato 1.2.15) e dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre telematicamente e dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari (cfr allegato 1.2.14).

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con le planimetrie il lotto E riporta la presenza di alcune difformità riguardanti esclusivamente una differente distribuzione interna degli ambienti.

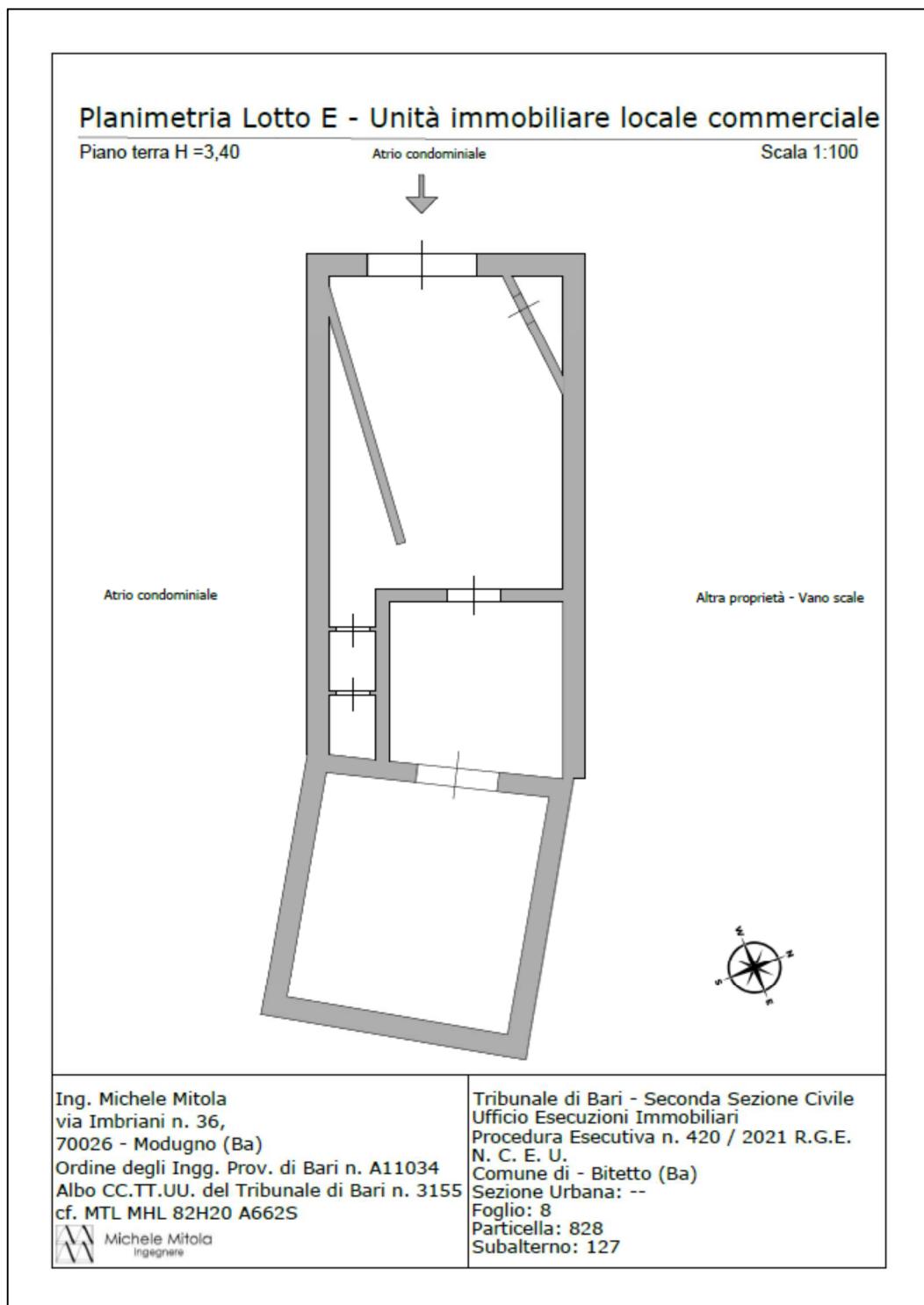


Figura 4: Stato dei luoghi rilevato dal C.T.U.

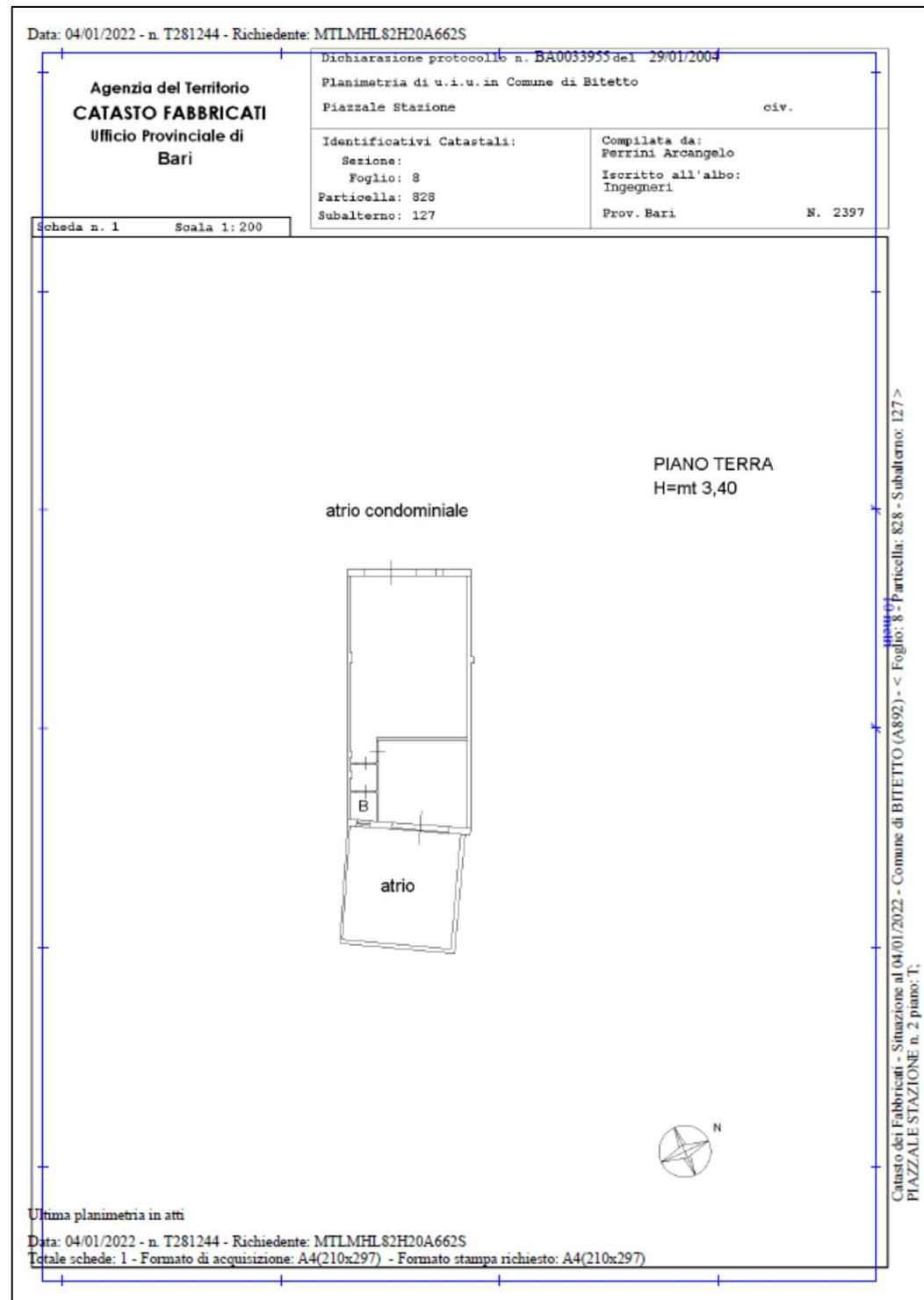


Figura 5: Planimetria catastale valida agli atti

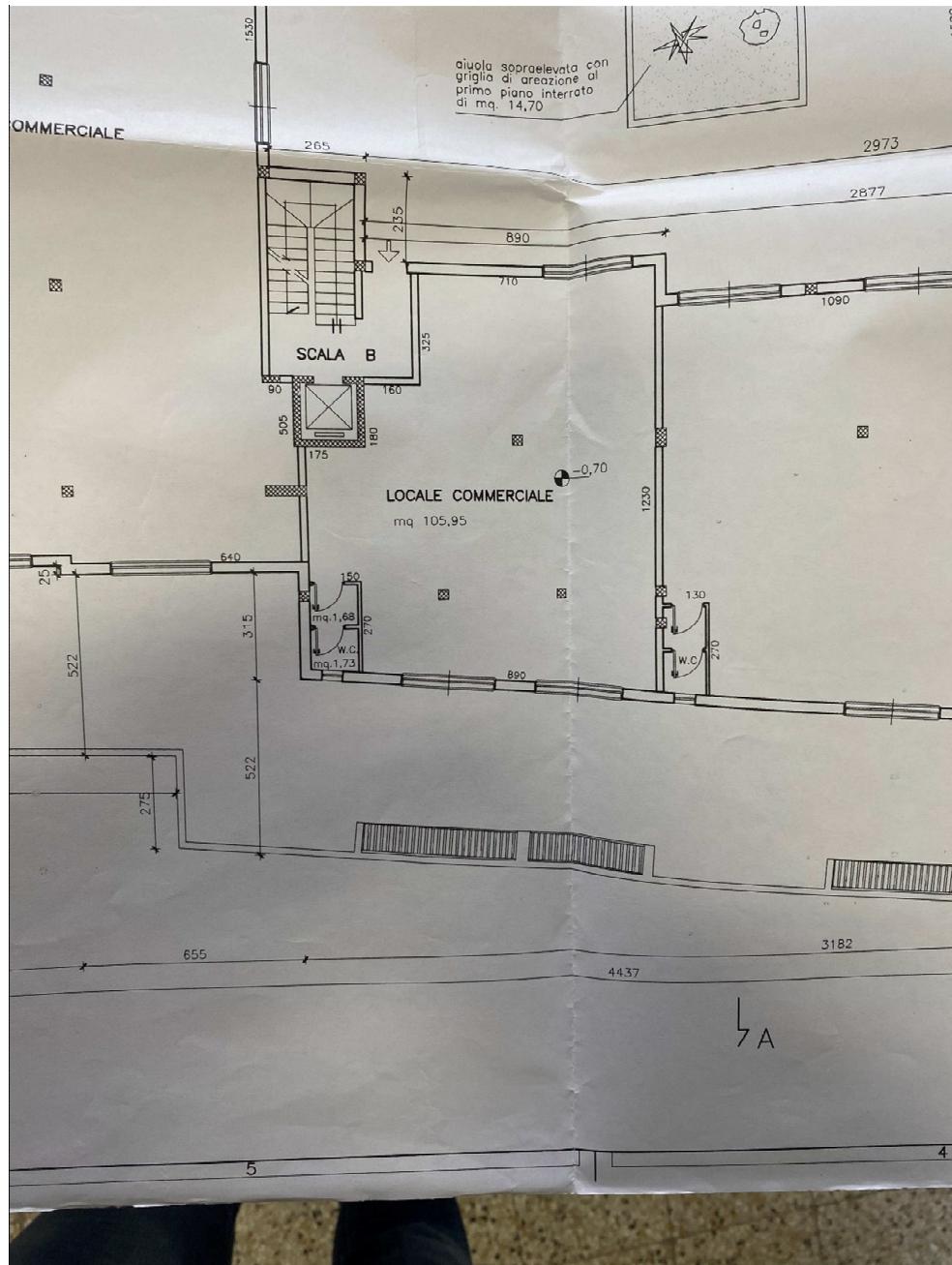


Figura 6: Concessione Edilizia n. 19/2000 del 04/07/2000

Non avendo riscontrato l'esistenza di richieste di varianti alle Concessioni Edilizie sopra richiamate, né alcune richieste di condono edilizio presentate dal sig. Arcangelo RAGNO o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle 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 (le ragioni del credito sono

Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) -  
michele.mitola@ingpec.eu



infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria delle difformità su descritte ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi.

Esso ricade CUCC, Contesto Urbano Consolidato Compatto – Sono stati definiti “Contesto Urbano Consolidato Compatto” (ex zona omogenea di tipo “B2”), i contesti urbani totalmente o parzialmente edificati ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Piano Regolatore Generale – Adeguamento alla Conferenza di Servizi del 28.01.2021 e succ... Al fine di rendere la lettura maggiormente efficace verranno riportati gli stralci degli articoli più significativi ai fini del ragionamento logico – deduttivo che il sottoscritto C.T.U. sta sottoponendo all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Marisa ATTOLLINO, agli atti verranno comunque depositati i riferimenti di legge nella loro interezza.

#### ***Art.32.1/S CUCC, Contesto Urbano Consolidato Compatto***

*Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.*

*Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi.*



*Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione ed all'allegato Regolamento Edilizio, sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato contermine esistente.*

*Nei CUCC il PUG si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "piano urbanistico esecutivo". Nel caso di intervento edilizio diretto, la richiesta del PdC deve essere presentata dal 100% della proprietà catastale; nel caso di PUE dal 51% della proprietà catastale secondo quanto disposto dalla Ir 20/2001.*

*L'Intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.*

*L'intervento edilizio diretto può assumere le tipologie previste dall'art. 11 del DPR n.380/2001, in conformità delle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.*

*In particolare per la edificazione su aree libere vanno rispettate le seguenti prescrizioni:*

*a) nel caso di aree libere residue: la edificazione sottoposta a PdC, deve rispettare gli allineamenti già costruiti sui fronti alla o alle strade e, nel caso di edificazione in linea e in aderenza sui confini laterali, e vietato sopravanzare gli allineamenti già costituiti negli eventuali cotili o spazi interni.*

*Essa può avere un massimo di due piani fuori terra (piano terra + primo piano, oppure piano rialzato + primo piano) ed un'altezza massima pari alla larghezza della strada moltiplicata per 1,25, comunque inferiore a ml 8,00 dal livello stradale.*

*La distanza dai confini non edificati deve essere nulla oppure non inferiore a ml 5,00; la distanza tra i prospetti non prospicenti la strada con affacci di vani abitabili deve essere non inferiore a ml 10,00; la distanza tra prospetti non prospicenti la strada privi di*



*affacci di vani abitabili deve essere non inferiore alla altezza dell'edificio a costruirsi con un minimo di ml 5,00. Il rapporto di copertura deve essere del 60%; per parcheggio va riservato 1 mq ogni 10 mc abitabili.*

*Il primo piano deve avere destinazione residenziale, o ad essa assimilata, con altezza dei vani abitabili e dei loro accessori, misurata tra estradosso piano di calpestio e intradosso soffitto, uguale o superiore a ml 2,70 e non inferiore a ml 2,40.*

*Il piano rialzato va assimilato al primo piano e il suo calpestio deve essere a quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota stradale.*

*Il piano terra non può avere destinazione residenziale e può essere destinato ad attività produttive o commerciali consentite oppure ad autorimessa. Nel primo caso la sua altezza interna netta media, misurata all'estradosso del piano di calpestio e l'intradosso del soffitto deve essere non inferiore a ml 3,00, nel secondo non inferiore a ml 2,50 pur continuando ad essere considerato ad ogni effetto come piano terra.*

*b) nel caso di aree libere di superficie superiore a 600 mq:*

- Um, unità operativa minima: la superficie complessiva impegnata dall'intervento;*
- Iff, indice di fabbricabilità fondiario:  $\leq 4 \text{ mc/mq}$ ;*
- Rc, rapporto di copertura:  $\leq 50\%$  della Um;*
- H, altezza:  $\leq 11,00 \text{ m}$  con l'esclusione dei vani scala, ascensori e vani tecnici che devono avere un'altezza massima di ml 2,40 misurata dall'estradosso del solaio e superfici interna netta massima di 10 mq;*
- Dc, distanza dai confini:  $\Rightarrow H \times 0,5$ ; minimo = 5,00 m; nulla nel caso di costruzioni in aderenza a pareti esistenti senza aperture;*
- Df, distanza dai fabbricati: somma delle altezza dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5 =  $(H1+H2) \times 0,5$  con il minimo di 10,00m, oppure nulla nel caso di costruzione in*



*aderenza a pareti esistenti senza aperture; la Df non si trova applicazione nel caso di viabilità pubblica esistente e/o prevista;*

*- Ds, distanza dal ciglio stradale: => 2,00 m;*

*- Vc, verde condominiale: => 20% Um;*

*- P, parcheggio= 1,00 mq ogni 10,00 mc di volume costruito;*

*- Pp, parcheggio pubblico: => 2,50 mq ogni 100 mc.*

*Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.*

Appare subito chiaro dunque, dalla lettura dell'estratto normativo sopra riportato, che per ciò che riguarda le difformità elencate vi è ampia possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di accatastamento, 1963) sia al momento della presentazione della domanda.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto E, allora, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi alla pratica per la richiesta di S.C.I.A. in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari.

La specifica dei costi è di seguito riassunta:

- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Bitetto e redazione di pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 500,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Sanzione a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente, ma verosimilmente quantificabile in:
  - o € 1000,00 per modifiche di opere interne



- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Bitetto: € 100,00.
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare (sub. 127)

Pertanto dal più probabile valore dell'immobile costituente il LOTTO E, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito, complessivamente, quantificati in un unico importo:

€ 500 + € 1000,00 + € 100,00 + € 50,00

Per un totale di € 1650,00.



## 8 Criteri di stima utilizzati

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

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

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

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

$$D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n \text{ [€]}$$

Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

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



## 9 Valutazione LOTTO

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

### 9.1 Determinazione del valore unitario

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

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

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

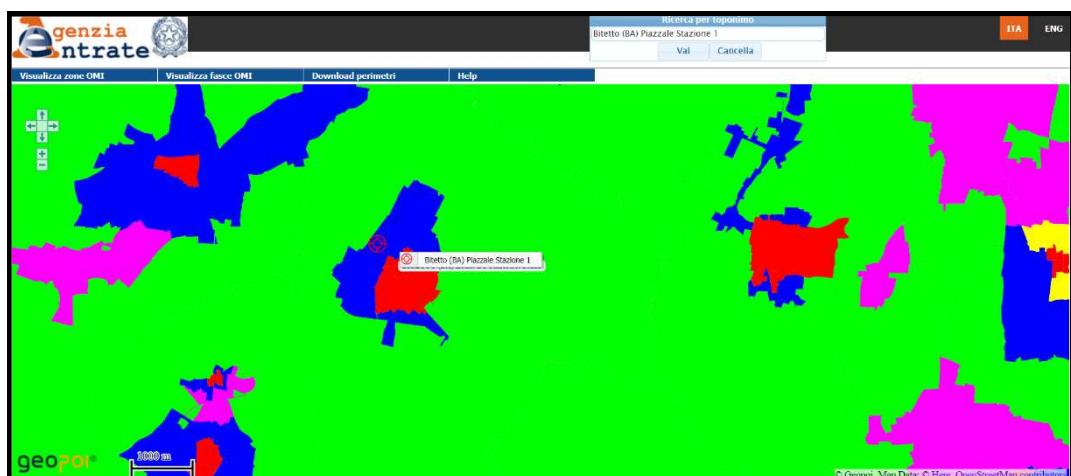


Figura 7: Rappresentazione zone OMI Comune di Bitetto

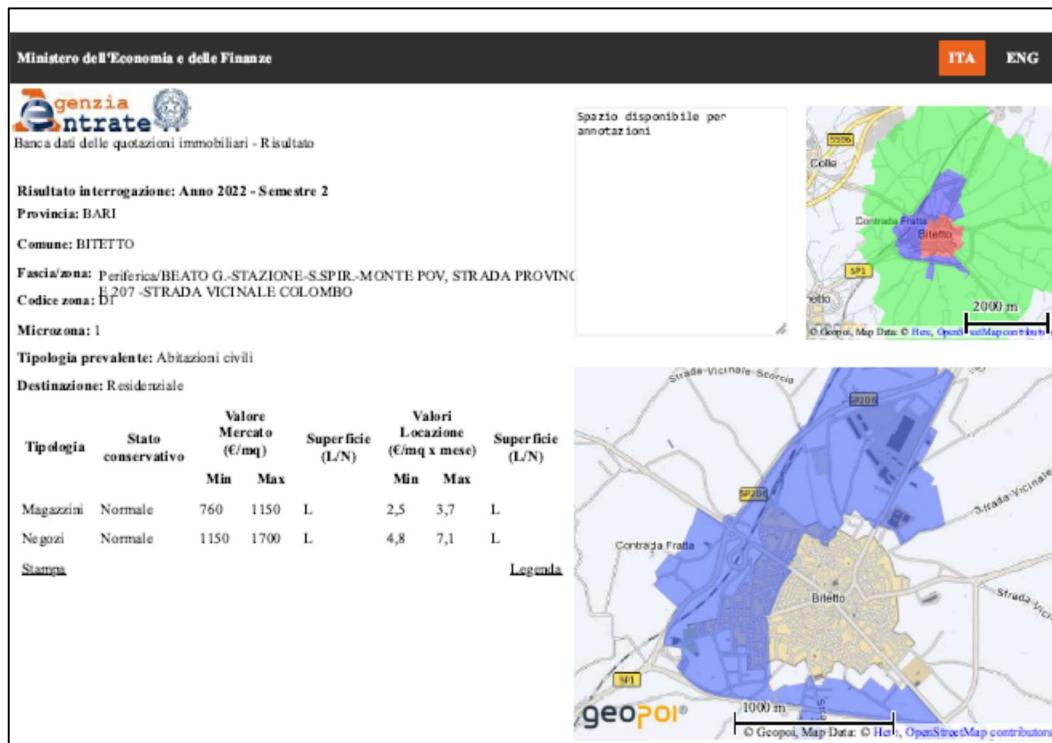


Figura 8: Risultato quotazione immobiliare - Agenzia delle Entrate

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

**TIPOLOGIA: Negozi**

**STATO CONSERVATIVO: Normale**

**VALORE MERCATO (min): 1150 €/mq**

**VALORE MERCATO (max): 1700 €/mq**

*n.b.: valori per superficie lorda*



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

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni effettuate, si ritiene opportuno assumere come valore di mercato unitario più probabile **V<sub>u</sub> = 1480,00 €/mq**.

### **9.2 Calcolo del valore medio di mercato**

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

$$V_m = V_u \times S_c = 1480,00 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq} = \text{€ 115440,00}$$

### **9.3 Stima di eventuali coefficienti correttivi ed eventuali detrazioni**

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

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



- Immobile dotato di ingresso autonomo.
- Fabbricato dotato di ascensore.
- L'immobile è occupato dai debitori esecutati.
- Non vi sono adeguamenti, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.
- Spese condominiali che ammontano a 17€/mese o comunque non inferiori a 200€/anno.
- I prospetti dell'edificio risultano essere in ottimo stato.
- Il vano scale risulta essere in ottimo stato.

Tabella 3: Calcolo coefficiente correttivo complessivo (Cc)

Descrizione	Coeff. Correttivo [%]
Assenza di garanzia per vizi occulti (C <sub>1</sub> )	85,00 %
Stato d'uso e di manutenzione (C <sub>2</sub> )	100,00 %
Stato di possesso (C <sub>3</sub> )	100,00 %
<b>Coefficiente complessivo C<sub>c</sub> = C<sub>1</sub> x C<sub>2</sub> x C<sub>3</sub></b>	<b>85,00 %</b>

Nell'ampia analisi fornita all'interno del paragrafo 7, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi pratica per richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari.

Tali costi saranno totalmente a carico dell'acquirente. In particolare occorrerà sostenere i seguenti costi:



Tabella 4: Stima delle detrazioni catastali al Vm

Descrizione	Importo [€]
- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Bari e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale).	€ 1000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Bari	€ 100,00
- Sanzione per modifiche di opere interne a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente	€ 1000,00
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare	€ 50,00
<b>Detrazioni Totali per difformità</b>	<b>€ 1650,00</b>

Lo studio del rag. Pasquale BOREALE, con sede in Modugno alla via Giacomo MATTEOTTI n. 34, rispondeva con nota del 08/02/2022, poi confermate in data 24/08/2023, esponendo che la posizione debitoria del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX in merito a questo lotto era la seguente:

Saldo conguaglio 31/12/2020: € 408,14

Quote preventivate anno 2022: € 300,12

Quote anno 2022: € 93,91

TOTALE: € 802,17

$$D_t = € 1650,00 + € 802,17 = € 2452,17$$



#### 9.4 Determinazione valore finale del lotto

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

$$\begin{aligned}V_f [\text{€}] &= (V_m \times C_c) - D_t = (\text{€ } 115440,00 \times 0,85) - \text{€ } 2452,17 \\&= \text{€ } 95671,83\end{aligned}$$

In cifre tonde:

**€ 95700,00**

**(novantacinquemilasettecento/00)**

Il bene non è comodamente divisibile.

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

Con osservanza.

Modugno, lì 29/01/2024

