

---

TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione peritale ex art. 87 del RD 267/1942.

Causa a RG Fall. 42/2011 -

Giudice Delegato: Dott.ssa R. Angarano

Curatore fallimentare: Avv. O. Mantegazza

***Beni soggetti a stima: in abitato di Bitetto (BA)***

- ***Immobile per civile abitazione***
- ***Suolo edificatorio***

## INCARICO

---

In data 21.11.2021, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), PEC francodigregorio@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 080 30 22 680, veniva nominato Stimatore dal GD Dott.ssa R. Angarano, su istanza del Curatore Avv. O. Mantegazza del 09.11.2021, ex art. 87 RD 267/1942. La presente integra l'accettazione dell'incarico.

## PREMESSA

---

- I beni acquisiti al Fallimento, per quanto qui periziato, sono costituiti da:

**Bene n. 1** - appartamento per civile abitazione ubicato in abitato di Bitetto, in Via Vittime della Strada, 6; in CF al Fg. 20, particella 692, sub 2 e sub 4 (Coord. geogr.: 41°02'03"N - 16°44'49"E);

**Bene n. 2** - suolo edificabile in abitato di Bitetto, cinto sui 4 lati da strade pubbliche, tra queste la via di accesso Via Vittime della Strada; in CT al Fg. 20, particella 616, vigneto di cl. 3, ha 0.01.83; particella 621, vigneto di cl. 3, ha 0.67.35; la coltura effettiva è oliveto (Coord. geogr.: 41°02'02"N - 16°44'49"E); superficie complessiva pari a 6.918 mq.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 2** - Terreno edificabile ubicato a Bitetto (BA)

### DESCRIZIONE SOMMRIA

---

Trattasi di terreno ad oliveto ricompreso nel perimetro del PUG di Bitetto come area edificabile soggetta a lottizzazione della maglia intera, in area di espansione urbana destinata alla residenza.

È completamente cinto da strade di piano e quindi costituisce una maglia di lottizzazione della estensione complessiva di oltre 8.000 mq, dei quali 6.918 mq catastali si appartengono agli Eredi \_\_\_\_\_, di cui ci si occupa (All.to 22, ortofoto). Allo stato la superficie oggetto di stima esprime una volumetria pari a 6.918 mc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile in oggetto si appartiene a:

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 2/9)  
- Codice fiscale: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/9 in comunione col coniuge)  
- Codice fiscale: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/9, in comunione col coniuge)  
- Codice fiscale: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ (Proprietà 2/9)  
\_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ (Proprietà 3/9)  
\_\_\_\_\_

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà piena per l'intero



## CONFINI

Confina a Ovest con Via G. Ungaretti; a Nord con Via Vittime della Strada; a Est con C.so G. Garibaldi fino alla rotonda posta sulla SP206; quindi proseguendo a destra sulla SP206 che ne segna il confine Sud. Su quest'ultimo confine, della lunghezza di circa 130 metri, vi è la frapposizione di particelle catastali parallele alla strada della larghezza che va da un minimo di 9 m circa ad un massimo di 14 m circa, che segnano l'area di sedime di condotto AQP interrato, sull'intera linea di confine.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno edificabile	6.918,00 mq	6.918,00 mq	1,00	6.918,00 mq
Totale superficie convenzionale				6.918,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In teoria potrebbe farsi luogo a frazionamenti, secondo esigenze e/o necessità altre. Ma l'intera area costituente un trapezio quasi regolare, perfettamente circondata sui 4 lati da strade di piano, costituisce 'maglia' individuata normativamente dal vigente PUG, di tal ch  ne deriva una necessaria integrit  ai fini della utilizzazione edificatoria (All.to 23, stralcio di mappa catastale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Propriet�	Dati catastali
Dal 30.05.1979 al 10.07.2001		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 305, Qualit� Vigneto, cl 3 Superficie (ha are ca) 1.46.06 RD L. 197.181, RA L. 138.757
Dal 10.07.2001 al 01.01.2003		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 305, Qualit� Vigneto, cl 3 Superficie (ha are ca) 0.74.00 RD L. 99.900, RA L. 70.300
Dal 01.01.2003 al 26.01.2010	, prop 2/9 , prop 2/9 prop 2/9 , prop. 3/9	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 621, Qualit� Vigneto, cl 3 Superficie (ha are ca) 0.67.35 RD � 46,96, RA � 33,04
Dal 26.01.2010 al all'attualit�	prop 2/9 prop 1/9 in comunione con prop 2/9 prop 1/9 in comunione con prop. 3/9	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 621, Qualit� Vigneto, cl 3 Superficie (ha are ca) 0.67.35 RD � 46,96, RA � 33,04

Il sinottico   riferito alle particelle 616 e 621 del fg 20, e ricomprende il ventennio anteriore alla declaratoria del fallimento e fino all'attualit  (All.to 24, CT visura storica p 616; All.to 25, CT visura storica p 621).

## DATI CATASTALI - ATTUALI

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
20	616				vigneto	3	0.01.83	1,28	0,90	
20	621				vigneto	3	0.67.35	46,96	33,04	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Non vi è corrispondenza fra coltura in atti catastali, vigneto, e quella effettivamente praticata in campo, oliveto All.ti 24 e 25, citati).

### **PRECISAZIONI**

Si ribadisce che l'utilizzazione a fini edificatori dell'area comporta la lottizzazione dell'intera maglia di PUG, quindi vanno comprese le particelle catastali che si appartengono ad AQP, parallele alla circonvallazione.

Non si ritiene necessario l'aggiornamento degli atti catastali rispetto alla mancata corrispondenza della coltura effettivamente praticata in campo ritenendo prevalente la funzione assunta di suolo edificatorio sulla effettiva conduzione agricola, peraltro allo stato di fatto inesistente.

### **PATTI**

Nessuno.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il soprassuolo, costituito da un oliveto con piante di età ben oltre i 50 anni, versa in cattive condizioni di manutenzione; l'area appare anche percorsa dal fuoco, verosimilmente per costante incuria, ovvero per cure colturali assenti quali potatura, arature, condizioni che creano un buon carico di incendio, soprattutto nella stagione estiva, con pericolo derivante dal traffico che si realizza nell'intorno dell'area e dallo stato di abbandono (All.to 22, ortofoto).

### **PARTI COMUNI**

Nessuno.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**



Nessuno rilevato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, OVVERO SUSCETTIVITÀ EDIFICATORIA

Si rimanda al paragrafo 'Normativa urbanistica'.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile deve essere considerato libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09.11.1979 al 02.10.1997	proprietario per l'intero	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Buquicchio	30.05.1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	09.11.1979	29386	25319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		testamento			
Dal 02.10.1997 al 01.01.2003	proprietario per l'intero	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Polito	29.04.1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	02.10.1997	31419	23453
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atti			
		successione			
Dal 01.01.2003 al 26.01.2010	2/9 , prop prop 2/9 2/9 , prop	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01.01.2003		
		Trascrizione			

	prop. 3/9	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	11.03.2004	11926	8340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Bari	26.06.2003	38	132
		Atti			
		Cessione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26.01.2010 all'attualità	2/9 prop 1/9 in comunione con	Guaccero Domenico	26.01.2010	5508	
		Trascrizione			
	prop 2/9 1/9 in comunione con	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	04.02.2010	5494	3639
	prop. 3/9 prop. 3/9	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	26.06.2003	38	132

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di declaratoria del fallimento (22.06.2011); la situazione della proprietà risulta attualmente invariata (All.ti 8-8a-9-10-11-12-13, visure ipotecarie).

V'è da considerare che vi è declaratoria per fallimento del Sig. \_\_\_\_\_, a far data dal 22.06.2011.

L'ultimo atto citato è stato dichiarato **"inefficace"** con Sentenza Trib. Bari del 09.12.2016, rep. 7779, trascritta il 24.02.2017, ai nn. 7483/1051, confermata con Sentenza di CA Bari del 30.09.2021, passata in giudicato. Pertanto vi è ANNOTAMENTO A MARGINE.

ALTRI ANNOTAMENTI A MARGINE (vedi le visure ipotecarie)

#### 1. ATTO DI CITAZIONE - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASC.

N. 45388 del 07.10.2010 BARI, part. 28629

A FAVORE

CONTRO

Atto TRIB.BARI REP.13058 del 08/09/2010

#### 2. ATTO DI CITAZIONE - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASC.

6508 del 16/02/2011 BARI part. 3754

A FAVORE

CONTRO



Atto TRIB.BARI REP.940 del 24/01/2011

### 3. ATTO DI CITAZIONE - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASC.

39935 del 23/09/2011 BARI Part. 26229

A FAVORE

CONTRO

Atto TRIB.BARI REP.13058 del 31/03/2011

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### *Trascrizioni*

Gli annotamenti a margine, come citati al punto precedente (vedasi visure ipotecarie)

### NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è dato dal PUG approvato dal Consiglio Comunale di Bitetto con Del. n. 14 del 31.07.2012 e successiva variante al PUG per adeguamento al PPTR, di cui all'approvazione del Cons. Com. con Del. n. 24 del 05.07.2021.

La carta tematica del PUG denominata "PP1 – Carta dei Contesti Urbani" (All.to 26, carta dei contesti urbani) individua perfettamente la maglia di cui ci si occupa che riporta la denominazione "CUE 1.19".

Le NTA (All.to 14, citato) riportano le norme urbanistiche per la lottizzazione (ad iniziativa pubblica o privata, quest'ultima con la partecipazione di almeno il 51% della superficie di maglia), e le norme per il calcolo dell'insediamento potenziale. Il minimo di cognizione è riportato all'Art. 12.9/P e all'Art. 34.2/S delle NTA.

La **Maglia CUE 1.19** si appartiene per 6.918 mq ai Coeredi , come avanti riportato, e per circa 1.300 mq si apparterrebbero all'AQP (fascia continua della larghezza media di circa 10 m e lunga circa 130 m, a ridosso della circonvallazione SP 206).

Assolto l'obbligo della convenzione/partecipazione o esclusione dell'AQP (non è dato conoscere il comportamento di tale ente pubblico in circostanze simili), resta l'85% circa della Maglia di proprietà dei Coeredi citati, che quindi rappresentando ben oltre il 51%, possono avviare la progettazione della Maglia CUE 1.19.

Ai sensi dell'Art. 34.2/S delle NTA, la suscettività edificatoria rinviene dall'**Itc indice di comparto  $\leq 1,0 \text{ mc/mq}$** ;

Ne discende che sull'area di proprietà dei Coeredi , pari a 6.918 mq, è possibile realizzare una cubatura complessiva di 6.918 mc di costruzione.

Altri vincoli particolari sono dati dall'obbligo della concentrazione volumetrica su un'area di massima già identificata sulla Maglia; da una superficie a Standard urbanistici, praticamente anch'essa già individuata lungo l'asse viario Ovest. Tale area è funzione del numero di abitanti insediabili (pari a  $6.918/100 = 69,18$  abitanti); per



ognuno la legge prevede una superficie a Standard urbanistici pari a 18 mq/ab; nel caso di specie risulta pari a  $69,18 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 1.245 \text{ mq}$ , facilmente reperibili nell'area di Maglia.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sul suolo edificabile di cui ci si occupa non vi è edificazione.

Dall'indagine peritale non è emersa alcuna ragione ostativa alla realizzazione di un piano di lottizzazione ai fini della edificazione dell'intera maglia, come previsto dal PUG vigente.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il valore dell'immobile urbano in parola, Lotto 2, costituito da un suolo edificabile, già identificato in maglia di PUG vigente, accessibile anche da Via Vittime della Strada, come sopra e meglio identificato, è stato determinato tenuto conto di caratteristiche e variabili diverse, quali: dinamica di mercato edilizio del comune, ubicazione di esso nel centro urbano, caratteristiche e peculiarità della zona in ordine a servizi di quartiere e civili, facilità di raggiungimento; per il caso specifico sono stati considerati non lo stato di conservazione/manutenzione del soprassuolo, oliveto, ovvero la sua produttività agricola, ma la sua suscettività edificatoria, quindi le norme urbanistiche vigenti, la sua consistenza e il suo inserimento nella programmazione edilizia di potenziale sviluppo insediativo residenziale; quindi la presenza di strade ed altre opere di urbanizzazione, la fruibilità del bene in relazione all'uso nel tempo, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Tutti questi elementi, supportati dall'esame della documentazione ufficiale, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al suolo edificabile oggetto della stima.

Il valore finale attribuito tiene conto anche della possibilità di trarre da subito un reddito, ovvero della potenzialità edificatoria pronta o differita. Le aggiunte e/o detrazioni al valore ordinario invece, tengono conto di fatti non ordinari, quali la lottizzazione ad iniziativa pubblica o privata, i tempi di attuazione e le esigenze del mercato degli immobili residenziali nella zona e nel comune.

Non avendo riscontrato un 'mercato' di suoli edificabili, il metodo estimativo prescelto (ovvero il processo logico che farebbe un qualsiasi potenziale ed ordinario acquirente, libero da qualsiasi vincolo) fa riferimento al valore di trasformazione del suolo. In sostanza, considerata la potenzialità edificatoria orientata alla residenza, come stabilito nel PUG vigente, e quindi quanti vani utili/appartamenti sarebbero realizzabili, si determina sul loro valore finale l'incidenza del costo del suolo. Torna utile considerare che in letteratura e in normative vigenti, specificatamente per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata, tale incidenza è normalmente assunta pari al 15-20% del valore a nuovo dell'opera completa e fruibile.

Sinteticamente:

- Immobile urbano costituito da suolo edificabile individuato nella "Maglia di PUG come CUE 1.19", cinto da strade di piano già esistenti.
- Trattasi di una porzione della maglia pari a circa l'85%, appartenendosi la rimanente quota del 15 % circa ad aree di sedime di reti AQP interrato, che corrono parallelamente alla SP206; di tal che appare verosimile immaginare che la superficie di 6.918 mq oggetto di stima, potrebbe rappresentare la maglia effettiva da lottizzare.
- Identificato in Catasto Terreni al Fg. 20, Part. 616 e 621

**Processo di stima.** Al paragrafo precedente 'Normativa urbanistica' viene dedotto che sull'area di proprietà dei Coeredi Losito, pari a 6.918 mq, è possibile realizzare una cubatura complessiva di 6.918 mc di costruzione; che potrebbero originare circa 15 appartamenti ordinari (di circa 450 mc cadauno). Poiché gli edificati possono avere altezza massima pari a 16,5 m, ne deriva che l'impronta minima dell'edificato risulta pari a circa 420 mq quale valore massimo di concentrazione edilizia, come auspicato dalle norme di PUG. Essa rappresenta un valore più che compatibile (anzi, minimale) con l'area di concentrazione, come individuata in cartografia (All.to 26, citato). Ai fini del rispetto delle norme, serve calcolare l'area da destinare a standard urbanistici. Questa è funzione degli abitanti insediabili, che risultano pari a 69,18 (= 6.918 mc/100), e l'area a standard pari a circa 1.245 mq (= 69,18 ab x 18 mq/ab). Anche tale area è compatibile (anche qui, minimale) con quella già evidenziata in cartografia



(All.to 26, citato); con ciò si deve ritenere assolto l'onere di verifica della insediabilità sulla maglia urbanisticamente determinata da PUG vigente.

Con Del. di GR n. 1988 del 04.011.2019 (BUR Puglia n. 136 del 26.11.2019), la Regione Puglia ha rideterminato con aggiornamento il costo base per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata; con appropriate considerazioni, si giunge ad un valore medio del costo base di realizzazione a nuovo pari a 1.700,00 €/mq. Nella stessa determinazione, ma anche in letteratura specifica<sup>1</sup>, si perviene all'assunzione di una percentuale di incidenza di acquisizione del suolo pari a circa il 15-20%. Considerata la situazione oggettiva della maglia urbanistica, la sua modesta estensione, la giacitura in piano, la prossimità ad area già urbanizzata, la dotazione di strade di piano già realizzate e utilizzate (magari da risistemare con lieve allargamento), si adotta una percentuale del 15% quale onere di incidenza dell'acquisizione delle aree edificabili. Deriva che il valore unitario di acquisizione delle aree edificabili è pari a 255,00 €/mq (= 1.700,00 €/mq x 15%).

Spalmando la volumetria espressa dall'intera area oggetto di stima su ordinari edificati di altezza pari a 3,3 m, si determina la superficie massima occupabile con edificati, pari a circa 2.096 mq (= 6.918 mc / 3,3 m).

Il valore complessivo dell'acquisizione risulta pari a € 534.480,00 (= 255,00 €/mq x 2.096 mq).

L'intera area che ha espresso tale volumetria è pari a 6.918 mq, quindi il valore unitario dell'intero lotto è pari a 77,26 €/mq (= € 534.480,00 / 6.918 mq)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà piena.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 2 - Terreno edificabile Bitetto (BA)	6.918 mq	77,26 €/mq	€ 534.480,00	100%	€ 534.480,00
Valore di stima					€ 534.480,00

**Valore di stima: € 534.480,00**

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore €
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili con la procedura 1% di € 534.480,00 = 1.690,64	5.344,80
Oneri di sistemazione delle aree a standard urbanistici, dei parcheggi, ecc. Oneri connessi alla lottizzazione; si valuta a corpo con incidenza sul valore complessivo del 5%; quindi il 5% di € 534.480,00	26.724,00
<b>totale</b>	<b>32.068,00</b>

**Valore di stima per l'intero diritto di proprietà: 534.480,00 – 32.068,00 = € 502.412,00, IN CIFRA TONDA € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00)**

<sup>1</sup> - Il modello finanziario dell'incidenza dell'area è applicato nel calcolo dei saggi del terreno e del fabbricato di un segmento di mercato reale – di A. Benvenuti e M. Simonotti, in Estimo e Territorio, n. 12/2005, pagg. 7-11;  
- Valutazione di aree fabbricabili – relazione di stima, febbraio 2007; UTC Comune di Salerno.

## CONSIDERAZIONI GIURIDICO-ESTIMATIVE

L'immobile oggetto di stima è stato alienato per diritti reali costituenti la propria quota ereditaria pari a 2/18, dal Sig. \_\_\_\_\_ alla di lui sorella germana \_\_\_\_\_ e al di lei marito \_\_\_\_\_; con sentenza passata in giudicato (Sentenza di I grado del 24.02.2017, poi confermata in C.A. il 30.09.2021), tale atto è stato giudicato "inefficace". Questa circostanza non rileva ai fini estimativi, pertanto rimane attribuito il valore sopra determinato di € 164.000,00.

**Valore finale di stima per l'intero diritto di piena proprietà, da astare: € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00)**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna di particolare rilievo.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.  
Santeramo in Colle, li 29.06.2022

Il ctu incaricato

dott. agr. Digregorio Francesco



## ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale si sopralluogo
  2. Ortofoto Bitetto lotto 1
  3. F 20 p 692 elab planim
  4. PNL f 20 692 sub 2
  5. PNL f 20 692 sub 4
  6. f 20 p 692 storica sub 2
  7. f 20 p 692 storica sub 4 – CF e CT
  8. visura ipotec
  - 8.a visura ipotec
  9. visura ipotec
  10. visura ipotec
  11. visura ipotec
  12. visura ipotec
  13. visura ipotec
  14. NTA variante PUG
  15. PS.7 carta dei contesti
  16. Del CC n. 48
  17. Convenz. Lottizzazione
  18. Contratto permuta
  19. CE 92-2001
  20. Asservimento parcheggio
  21. DIA in variante
  22. Ortofoto suolo lotto 2
  23. Stralcio mappa f 20 p 616-621
  24. F 20 p 616 storica
  25. F 20 p 621 storica
  26. PP.1 carta contesti urbani
- FOTO



**LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitetto (BA) - Via Vittime della Strada, 6  
Trattasi di civile abitazione a primo piano (sopra il rialzato), finitima ad altro villino, ma indipendente, quindi una villetta con giardino di pertinenza, seminterrato destinato ad autorimessa e cantinola, lastrico solare sul primo piano ad uso esclusivo; della superficie di circa 90 mq utili calpestabili di appartamento e circa 157 mq complessivi commerciali. Vi si accede direttamente da strada pubblica per tramite di un cancelletto su recinzione di spazi esterni di pertinenza; all'appartamento si accede da rampa di scala esterna che si diparte dal giardino di pertinenza; al seminterrato si accede da rampa che si diparte da strada pubblica per l'autorimessa e da scala che si diparte dal giardino di pertinenza per la cantinola. In CF al f 20 p 692, ai sub 2 e 4.

**LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bitetto (BA)  
Identificato in CT al Ff 20 p 616 e 621, per complessivi 6.918 mq. Trattasi di terreno ad oliveto ricompreso nel perimetro del PUG di Bitetto come area edificabile soggetta a lottizzazione della maglia intera, in area di espansione urbana destinata alla residenza. È completamente cinto da strade di piano e quindi costituisce una maglia di lottizzazione della estensione complessiva di oltre 8.000 mq, dei quali 6.918 mq catastali si appartengono agli Eredi \_\_\_\_\_, di cui ci si occupa. Allo stato la superficie oggetto di stima esprime una volumetria pari a 6.918 mc.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
FALL. N. 42/2011 DEL R.G.

**LOTTO 1**

<b>Bene N. 1 – Appartamento in villino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitetto (BA) - Via Vittime della Strada, 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà piena	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 692, Sub. 2, Cat. A7 e sub 4 Cat. C/6	<b>Superficie commerciale</b>	157 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono-ottimo		
<b>Descrizione:</b>	appartamento in villino, a primo piano su rialzato, indipendente, con giardino di pertinenza; seminterrato destinato ad autorimessa e cantinola, lastrico solare sul primo piano ad uso esclusivo; della superficie di circa 90 mq utili calpestabili di appartamento e circa 157 mq complessivi commerciali. Si accede direttamente da strada pubblica per tramite di un cancelletto su recinzione di spazi esterni di pertinenza; all'appartamento si accede da rampa di scala esterna che si diparte dal giardino di pertinenza; al seminterrato si accede da rampa che si diparte da strada pubblica per l'autorimessa e da scala che si diparte dal giardino di pertinenza per la cantinola		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitetto (BA)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà piena	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 616 e 621	<b>Superficie</b>	6.918 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non rileva; comunque il soprassuolo, oliveto, è in completo stato di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno ricompreso nel perimetro del PUG di Bitetto come area edificabile soggetta a lottizzazione della maglia intera, in area di espansione		



	urbana destinata alla residenza. È completamente cinto da strade di piano e quindi costituisce una maglia di lottizzazione della estensione complessiva di oltre 8.000 mq, dei quali 6.918 mq catastali si appartengono agli Eredi di cui ci si occupa. Allo stato la superficie oggetto di stima esprime una volumetria pari a 6.918 mc
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BITETTO (BA) - VIA VITTIME DEL LAVORO, 6

---

*Trascrizioni*

- Gli annotamenti a margine, come riportati nelle visure ipotecarie.

**BENE N° 2** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BITETTO (BA) - V

---

*Trascrizioni*

- Gli annotamenti a margine, come riportati nelle visure ipotecarie.