



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N° 363/2024 R.G.E.  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonio RUFFINO



*promosso da:*



*in danno di:*



**INDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <i>PREMESSA</i>   | <u>3</u>  |
| <i>OPERAZIONI PERITALI</i>  | <u>3</u>  |
| <i>OGGETTO DELLA PERIZIA</i>  | <u>5</u>  |
| <i>SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI</i>  | <u>5</u>  |
| <i>DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</i> | <u>6</u>  |
| <i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i>   | <u>16</u> |
| <i>TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI</i>   | <u>16</u> |
| <i>TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI</i>  | <u>17</u> |
| <i>VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</i>  | <u>19</u> |
| <i>REGOLARITA' EDILIZIA</i>   | <u>19</u> |
| <i>METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA</i>  | <u>20</u> |
| <i>CONCLUSIONI</i>  | <u>23</u> |

**Allegati:**

- All. n. 01 Provvedimento di nomina e atto di giuramento
- All. n. 02 Verbali di sopralluogo
- All. n. 03 Rilievo fotografico
- All. n. 04 Visure, modelli e planimetrie catastali
- All. n. 05 Planimetria dello stato dei luoghi
- All. n. 06 Nota di trascrizione del pignoramento
- All. n. 07 Copia del certificato notarile
- All. n. 08 Documentazione urbanistico-edilizia
- All. n. 09 Computo metrico estimativo



- 
- |         |    |   |
|---------|----|---|
| All. n. | 10 | Quotazioni Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) |
| All. n. | 11 | Check list  |
| All. n. | 12 | Elenco identificativi catastali dei beni periziatati    |
| All. n. | 13 | Attestazione trasmissione perizia alle parti            |

## PREMESSA

**Li'III.mo G.E. Dott. Antonio RUFFINO** nominava il sottoscritto Arch. Vito CONSOLE PENTRELLI, (**All. n.01**) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n. 3109 e all'Albo dei CTU presso il tribunale di Bari al n. 665, con studio in Bari alla via Camillo Rosalba 47/Z, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 363/2024**, promosso da [REDACTED].

Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti ex. art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.

## OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del custode nominato.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 04/12/2024 alle ore 16:00 sui luoghi oggetto di pignoramento previa comunicazione inviata dal custode avv. Gaetano Scamarcio.

Nel corso delle operazioni peritali del 04/12/2024 si è potuto effettuare il sopralluogo solo negli immobili al piano terra, in quanto non si è potuto accedere allo scantinato di cui al cespite di Via Cavallotti per la presenza di una porta metallica con serratura chiusa. Il sopralluogo presso lo scantinato è stato effettuato alla ripresa delle operazioni peritali il giorno 10/12/2024.

Durante entrambi i sopralluoghi si è proceduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, con l'ausilio di uno strumento elettronico, di rollina metrica e metro rigido. Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

In merito alla conformità dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale agli atti, durante il sopralluogo è stato possibile verificare tale conformità solo per il locale alla Via Felice Cavallotti n.79-81, Foglio 40, Particella 620, Sub. 8. Per la seconda unità immobiliare alla Via Silvio Pellico n.47-49, Foglio 40, Particella 620, Sub.9, non è stato possibile effettuare tale verifica in quanto sprovvista di planimetria catastale.

Dalla verifica del locale in Via Felice Cavallotti NON si è riscontrata la totale conformità dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti. Dal sopralluogo risultano alcune difformità nella distribuzione degli ambienti interni e una fusione immobiliare parziale tra l'unità immobiliare in Via Felice Cavallotti e l'unità immobiliare in Via Silvio Pellico. Nella fattispecie è stata riscontrata la fusione degli scantinati di entrambe le unità immobiliari e la fusione del piano terra dell'unità in Via Felice Cavallotti con una porzione del piano terra dell'unità in Via Silvio Pellico.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (**All. n. 4**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile (**All. n. 8**);
- Agenzia delle Entrate per la quotazione della banca dati OMI (**All. n. 10**)

Durante le operazioni peritali è stato redatto consueto verbale di sopralluogo (**All. n. 2**).

## OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Nota di Trascrizione del 03.09.2024 rubricata ai n.ri 43273/33255 (**All. n. 6**),

l'OGGETTO DI PIGNORAMENTO è :

- ✓ Unità immobiliare (Locale) sito nel Comune di Bitonto Catastralmente identificato nel NCEU del Comune di Bitonto al foglio 40, particella 620, sub. 9, cat. C/1 - Negozi e Botteghe, classe 4, consistenza 94 mq, alla via Silvio Pellico n.47-49, piano S1-T.
- ✓ Unità immobiliare (Locale) sito nel Comune di Bitonto Catastralmente identificato nel NCEU del Comune di Bitonto al foglio 40, particella 620, sub. 8, cat. C/3 – Laboratori per arti e mestieri, classe 4, consistenza 151 mq, alla via Felice Cavallotti n.79-81, piano T-S1.

## SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identifieranno le unità immobiliari oggetto di pignoramento in un unico lotto e precisamente:

### LOTTO UNICO

- Locale sito nel Comune di Bitonto alla via Felice Cavallotti n.79-81, al piano terra e al piano interrato.
- Locale sito nel Comune di Bitonto alla via Silvio Pellico n.47-49, al piano terra e al piano interrato.

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

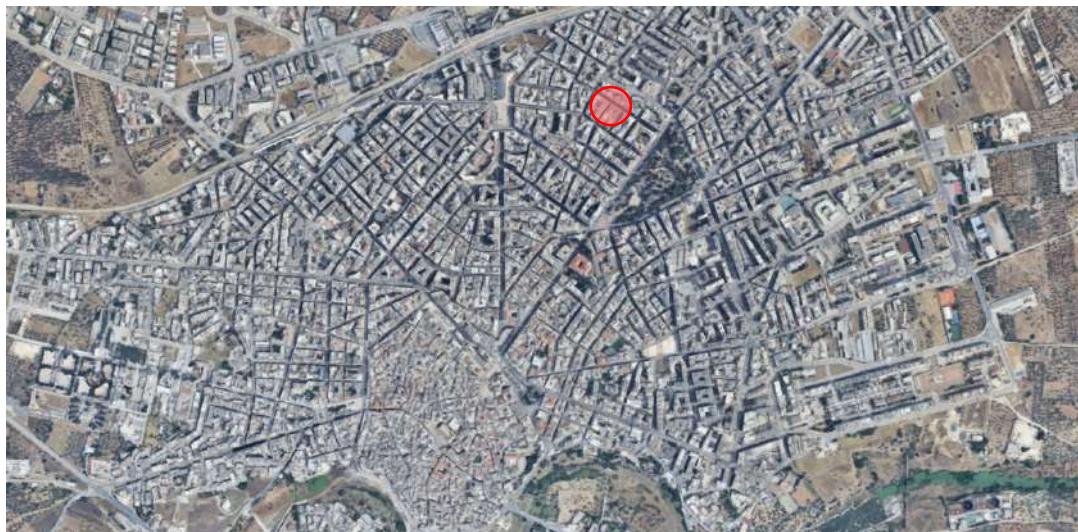
|                | Foglio | Particella | Sub | Destinazione |                                   | Via                                  |
|----------------|--------|------------|-----|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| LOTTO<br>UNICO | 40     | 620        | 8   | C/3          | Laboratori per arti<br>e mestieri | Felice Cavallotti<br>n.79-81 Bitonto |
|                | 40     | 620        | 9   | C/1          | Negozi e Botteghe                 | Silvio Pellico<br>n.47-49 Bitonto    |



## DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Bitonto in via Silvio Pellico n.47-49 e Via Felice Cavallotti n.79-81 e trattasi di locali commerciali ubicati al piano terra e al piano interrato di uno stabile di quattro piani fuori terra, con lastriko solare.

Gli immobili sono ubicati in una zona centrale della città, in Zona B1 di completamento (destinata dal P.R.G.) distante circa 1 Km dal centro storico e circa 1 Km dalla stazione ferroviaria. (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).



In **Allegato 3** si riporta il rilievo fotografico dell'immobile.

### Dati catastali – Descrizione – Consistenza – Confini

#### LOTTO UNICO

##### BENE 1

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto:

- al foglio 40, particella 620 sub. 8, cat. C/3, classe 4, consistenza 151 mq, rendita € 499,10, Via Felice Cavallotti n.79-81, Piano T-S1;

##### BENE 2

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto:

- al foglio 40, particella 620 sub. 9, cat. C/1, classe 4, consistenza 94 mq, rendita € 1.742,84, Via Silvio Pellico n.47-49, Piano S1-T;

Gli immobili sono stati soggetti a diverse fusioni negli anni che ne hanno cambiato forma e consistenza.

##### BENE 1

Si tratta di un locale commerciale (categoria catastale C/3) posto al piano terra di un edificio di tipo civile, con accesso diretto dalla strada pubblica.

Il locale è composto da piano terra e piano interrato.

Al piano terra è presente un ampio vano principale open space con due vetrine su Via Felice Cavallotti, collegato attraverso un varco ad un locale del bene 2 con una vetrina su Via Silvio Pellico. Tale collegamento ha dato luogo ad una fusione immobiliare parziale tra i due immobili.

Il locale su Via Cavallotti è dotato di bagno sul retro e in una porzione del locale è presente un soppalco realizzato con struttura metallica, utilizzato come altro vano deposito.

Sul retro è presente una porta che consente l'accesso in un atrio comune nel quale è presente un piccolo volume ripostiglio.

Al piano interrato si accede dal vano scala che consente l'accesso ai piani superiori dell'edificio, al n.83 di Via Felice Cavallotti.

Il piano interrato è costituito da un ampio locale open space collegato ai locali

interrati del bene 2. Tale collegamento ha dato luogo ad un'altra fusione immobiliare tra i due immobili.

Sul soffitto del piano interrato, in corrispondenza dell'atrio comune al piano terra, è presente un lucernario realizzato con vetro cemento utile a dare un po' di luce naturale agli ambienti interrati.

Una porzione di questo lucernario, come si evince dall'atto di compravendita, accoglieva in passato una botola che consentiva l'accesso dall'atrio comune al piano terra ad una porzione del piano interrato, all'epoca appartenente al bene 2, ora unita con l'interrato del bene 1.

Come si evince dal rilievo fotografico le vetrine sono dotate di serranda avvolgibile motorizzata con comando elettrico e infissi in ferro. Le porte che consentono l'accesso all'atrio comune sono dotate di infisso in ferro e doppio infisso costituito da una porta in ferro cieca.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta continua ed è costituita da piastrelle in graniglia di colore grigio, sia al piano terra che al piano interrato. Sul soppalco è presente un pavimento costituito da pannelli in truciolo placcati con laminato effetto legno.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è abbastanza carente. Nei locali al piano terra l'impianto elettrico necessita di una messa a norma, non c'è impianto di riscaldamento e di condizionamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico posizionato nel bagno. Il piano interrato è dotato di impianto elettrico da mettere a norma, ma è sprovvisto di allaccio alla rete elettrica e all'acquedotto.

## BENE 2

Si tratta di un locale commerciale (categoria catastale C/1) posto al piano terra di un edificio di tipo civile, con accesso diretto dalla strada pubblica.

è composto da un locale al piano terra dotato di bagno sul retro.

Il locale ha una vetrina su Via Silvio Pellico, mentre originariamente era dotato di due vetrine su Via Silvio Pellico, in quanto unito al locale attiguo. Il locale attiguo ad oggi è unito al bene 1 per fusione immobiliare.

Sul retro è presente una porta che consente l'accesso in un atrio comune.

Il bene 2 non ha più piano interrato perché ad oggi unito al bene 1 e non più accessibile dal bene 2.

Come si evince dal rilievo fotografico le vetrine sono dotate di serranda avvolgibile motorizzata con comando elettrico e infissi in ferro. Le porte che consentono l'accesso all'atrio comune sono dotate di infisso in ferro e doppio infisso costituito da una porta in ferro cieca.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta continua ed è costituita da piastrelle in graniglia di colore grigio.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è abbastanza carente. L'impianto elettrico necessita di una messa a norma, non c'è impianto di riscaldamento e di condizionamento e non c'è alcun impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

Di seguito si riporta la planimetria catastale del bene 1 e lo stato di fatto di entrambi i beni unitamente alla tabella schematica delle superfici utili interne. Per quanto riguarda il Bene 2 non si riporta la planimetria catastale in quanto in seguito a ricerche effettuate presso gli Uffici del Catasto risulta che la planimetria è assente.

Spazio lasciato intenzionalmente vuoto

**BENE 1 - PLANIMETRIA CATASTALE del 02/12/1980****Ultima planimetria agli atti (All. n.4).**

Data presentazione: 15/02/1983 - Data: 22/11/2024 - n. T335142 - Richiedente: CNSVTI75S18A662X

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
*X - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO*  
*PIANO TERRA*  
*Lire 50*

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BITONTO*  
*Via F. CAVALLOTTI n° 79-81*  
*Data*  
*Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI*

*PIANO TERRA*  
*3 - mt 3,50*  
*PIANO SEMINTERRATO*  
*4 - mt 2,40*  
*ORIENTAMENTO*  
*Scala 1:200*

|  |  |
|--|--|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  |  |
| DATA<br>PROT. N°   |  |
| <i>Compilata dal GEOM. Niccolangelo<br/>FORNELLI</i><br><i>Inscritto all'Albo dei GROMETRI<br/>della Provincia di BARI</i><br><i>DATA 2-12-1980</i><br><i>Firma: [Signature]</i> |  |

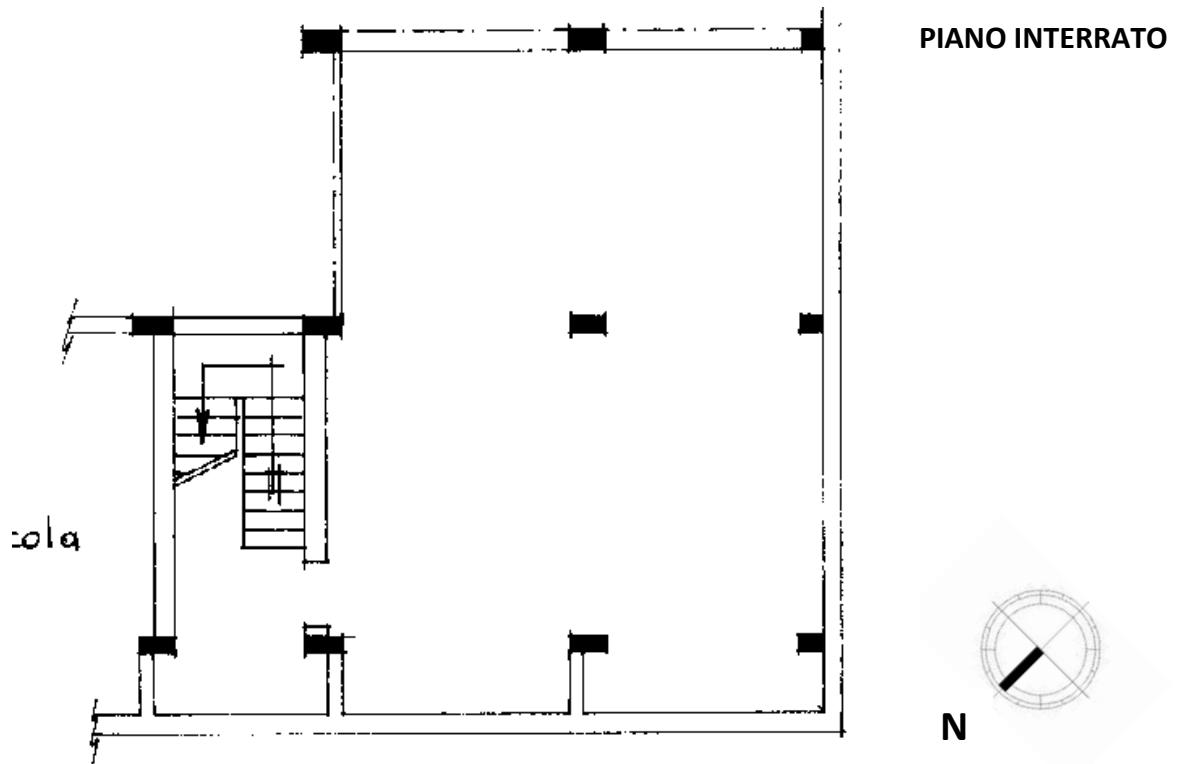
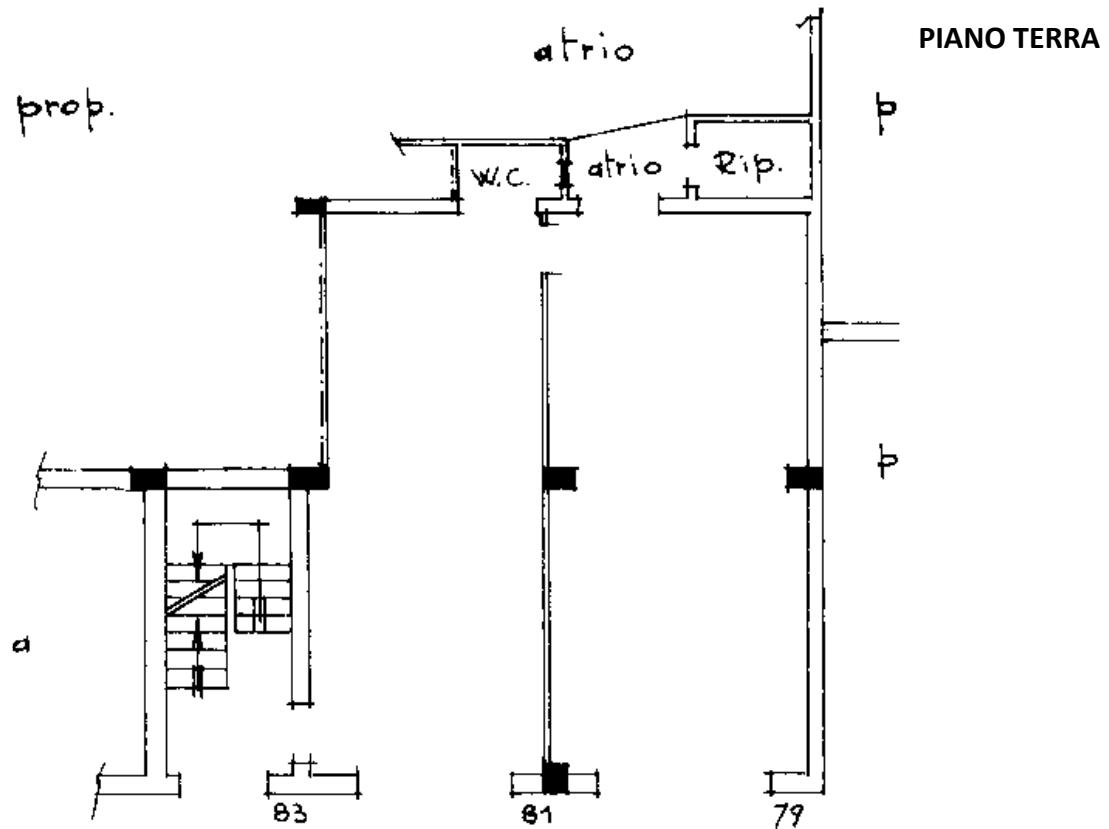
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/02/1983 - Data: 22/11/2024 - n. T335142 - Richiedente: CNSVTI75S18A662X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

nuau 01

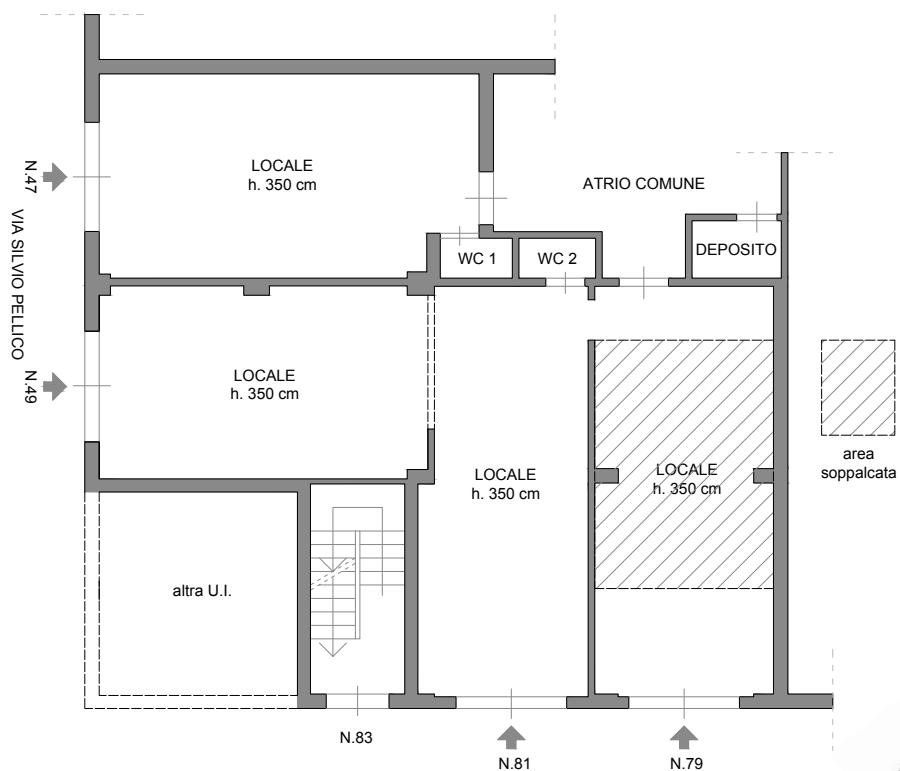
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2024 - Comune di BITONTO(A893) - < Foglio 40 - Particella 620 - Subalterno 8 >  
VIA FELICE CAVALLOTTI n. 79-81 Piano T.SI

**BENE 1 – STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE del 02/12/1980**

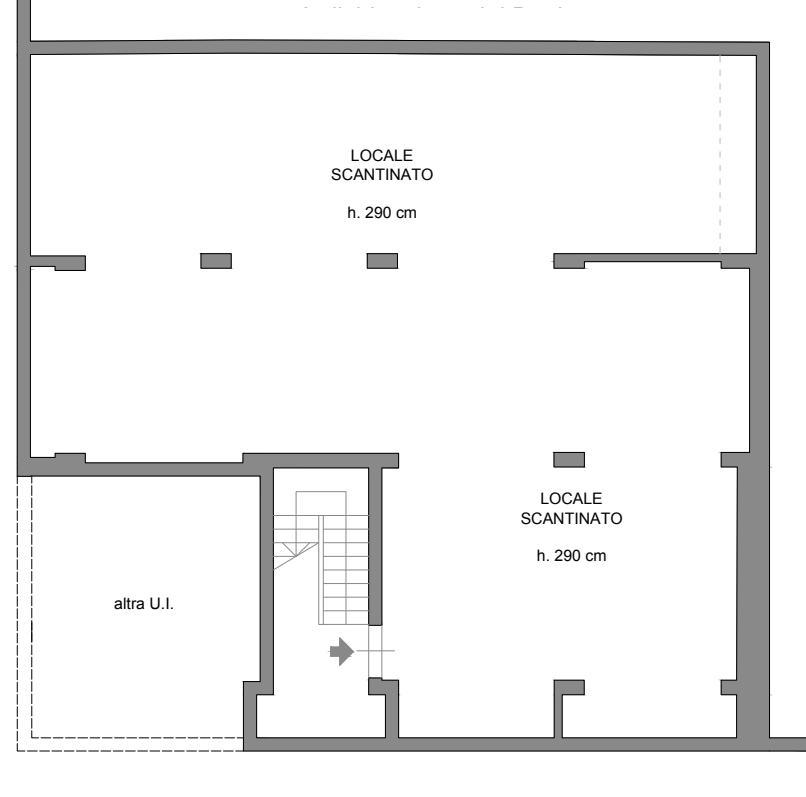


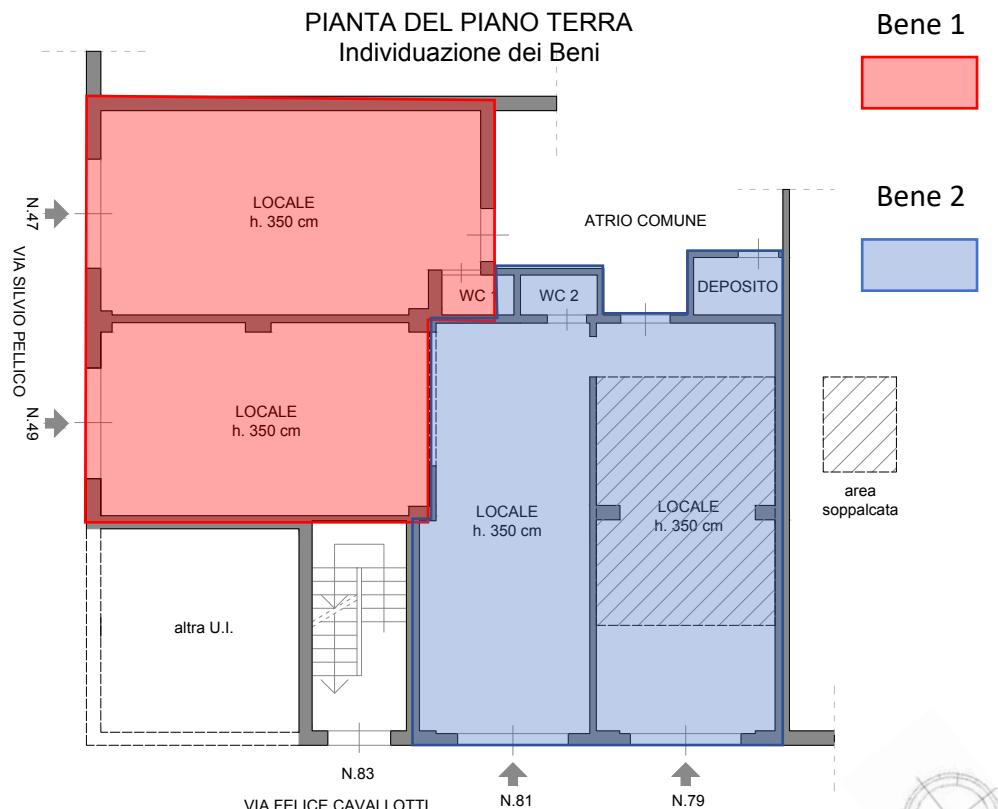
## PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI (All. n.5)

PIANTA DEL PIANO TERRA

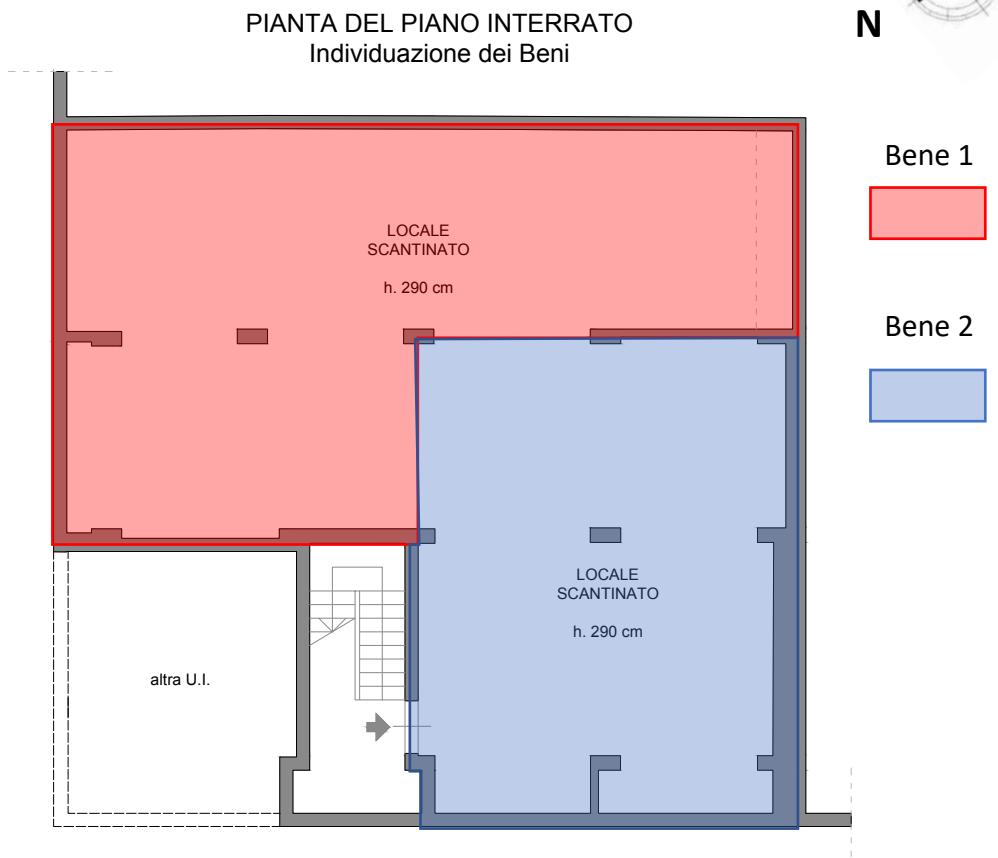


PIANTA DEL PIANO INTERRATO



**PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI con l'individuazione dei Beni**

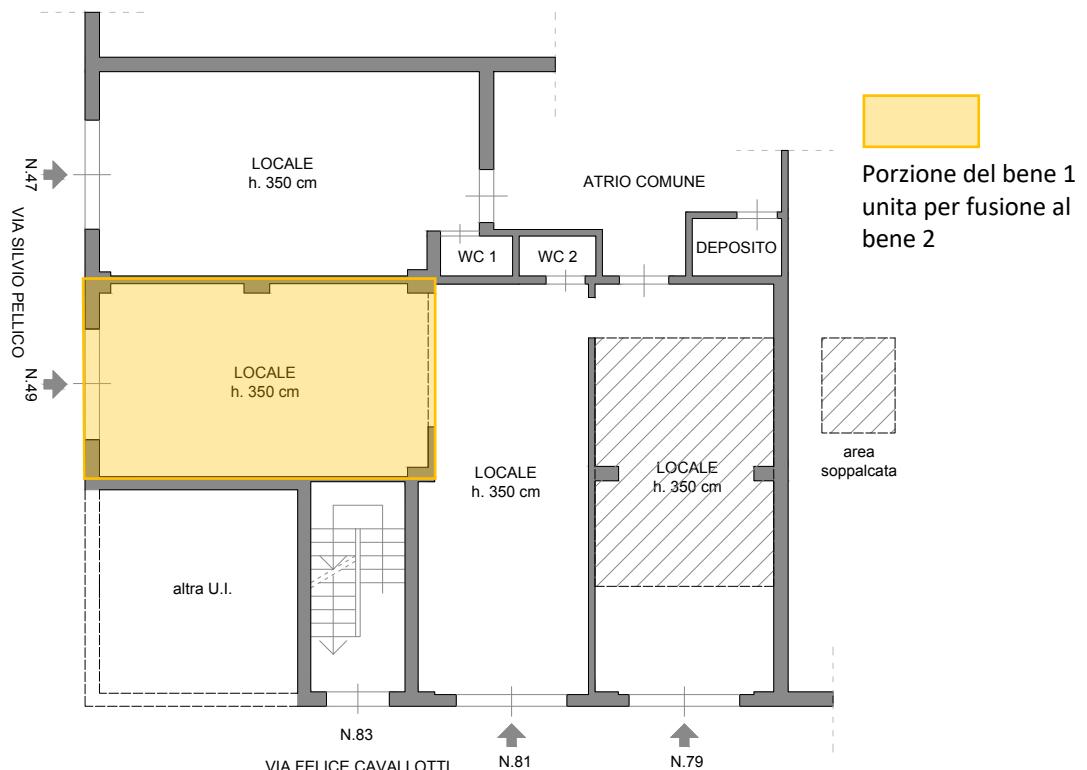
N



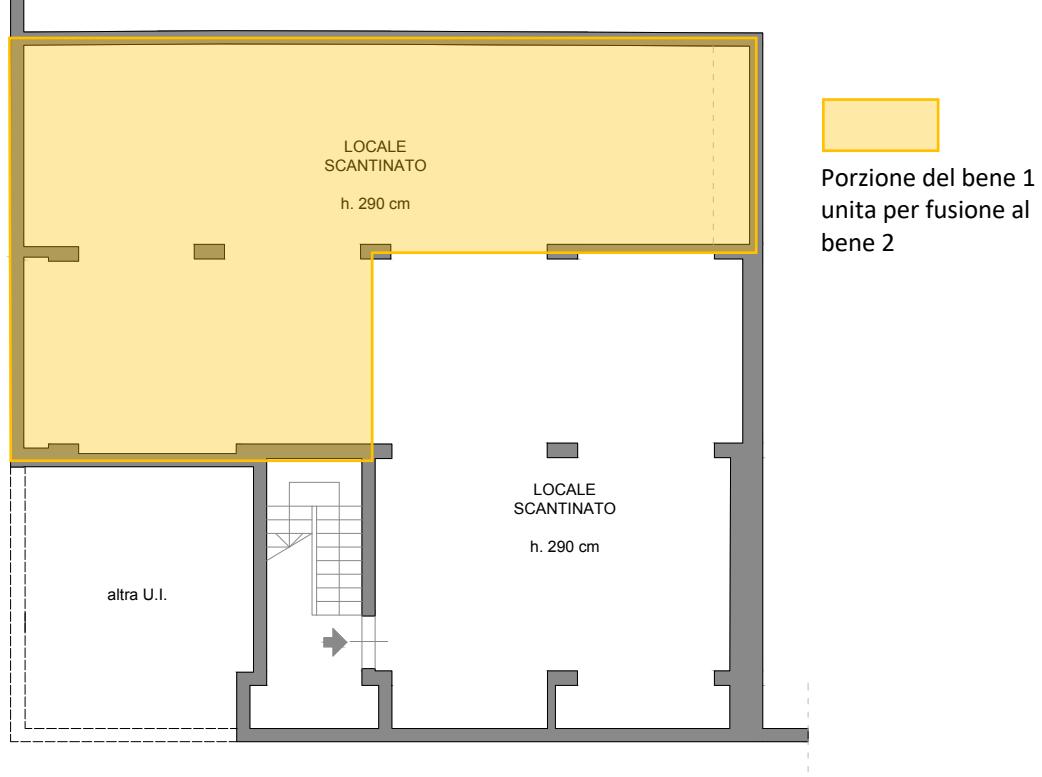
## PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

con individuazione delle aree oggetto di fusione

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Nel calcolo della consistenza si elencheranno le consistenze di entrambi i beni in un'unica tabella

#### **PIANO TERRA**

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Locale al civico n.79 di Via Cavallotti               | 36 m <sup>2</sup>                 |
| Locale al civico n.81 di Via Cavallotti               | 33 m <sup>2</sup>                 |
| Bagno dei locali in Via Cavallotti                    | 1,5 m <sup>2</sup>                |
| Ripostiglio dei locali in Via Cavallotti              | 2,5 m <sup>2</sup>                |
| Locale al civico n.49 di Via Silvio Pellico           | 32 m <sup>2</sup>                 |
| Locale al civico n.47 di Via Silvio Pellico           | 37 m <sup>2</sup>                 |
| Bagno del locale al civico n.47 di Via Silvio Pellico | 1,4 m <sup>2</sup>                |
| <b>Totale sup. interna utile Piano terra</b>          | <b>Circa 143,40 m<sup>2</sup></b> |

#### **PIANO INTERRATO**

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Locale al piano interrato                        | 186 m <sup>2</sup>             |
| <b>Totale sup. interna utile Piano interrato</b> | <b>Circa 186 m<sup>2</sup></b> |

Gli immobili confinano a nord est con Via Silvio Pellico e a nord ovest con Via Felice Cavallotti. Al piano terra il locale al civico n.49 di Via Silvio Pellico confina a nord ovest con la proprietà [REDACTED], il locale al civico n.47 di Via Silvio Pellico confina a sud est con la proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e il locale al civico n.79 di Via Felice Cavallotti confina sud ovest con la proprietà [REDACTED].

I locali al piano interrato confinano a sud est con la proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e confinano a nord con la proprietà [REDACTED]

[REDACTED].

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo, **si è rilevato un buono stato di conservazione e manutenzione al di fuori degli impianti che risultano molto carenti e da mettere a norma.**

Infine, in seguito all'analisi della planimetria catastale del bene 1 e dal sopralluogo effettuato possiamo affermare che **lo stato dei luoghi del bene non corrisponde a quanto riportato nell'all planimetria catastale e che sono presenti diverse fusioni**

avvenute negli anni tra il bene 1 e il bene 2, che hanno fatto cambiare la conformazione e la consistenza degli immobili.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata anche la presenza di una zona soppalcata non rappresentata nella planimetria catastale.

Nel capitolo “Regolarità edilizia” verrà analizzata la legittimità urbanistica dell’immobile.

#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della procedura, risultano:

- di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

Il locale al civico n.47 di Via Silvio Pellico risulta attualmente occupato dal sig. [REDACTED] che ne fa un utilizzo saltuario, mentre gli altri locali sono adibiti a deposito e risultano attualmente liberi.

#### **TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI**

Dal certificato notarile si evince che l’intera proprietà delle unità immobiliari in Bitonto alla via Felice Cavallotti n. 79-81 e alla via Silvio Pellico n.47-49 distinte al catasto fabbricati al foglio 40 particella 620 sub. 8, categoria C/3, classe 4, consistenza 151 mq, piano T-S1 e Sub.9, categoria C/1, classe 4, consistenza 94 mq, piano T-S1 sono pervenute alla [REDACTED] con l’atto di compravendita per notar Maria Chiara Tatarano di Bari del 28/09/2009 rep. n. 26270/16091, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28/10/2009 ai nn. 47740 registro generale e 31519 registro particolare.

Si fa presente che quanto riportato nella descrizione degli immobili nell’atto di compravendita non coincide con quanto riportato nelle planimetrie delle pratiche edilizie a causa di fusioni e frazionamenti immobiliari avvenuti in seguito all’atto, che hanno unito o diviso in parte i due beni.

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Da quanto riportato sul certificato notarile (**All. n. 7**) a firma del notaio Niccolò Tiecco, con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto sugli immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] risulta quanto segue:

*Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si precisa che quanto alienato, si apparteneva a [REDACTED] in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento:*

*- per il sub. 9, all'atto di Compravendita a rogito Notaio Mazza Francesco Repertorio n. 17982 del 20/12/2000, trascritto in data 27/12/2000 ai nn. Registro Particolare 29871 e Registro Generale 43260;*

*- per il sub. 8, all'atto di Donazione accettata e divisione della nuda proprietà, consolidatasi all'usufrutto per avvenuta morte di entrambi i genitori [REDACTED]*

[REDACTED] a rogito Notaio Toni Mario Repertorio n. 2592 del 15/02/1983, trascritto in data 02/03/1983 ai nn. Registro Particolare 5970 e Registro Generale 6859; cui ha fatto seguito Rettifica alla trascrizione della Donazione e Divisione a rogito Notaio Toni Mario Repertorio n.44291/18090 del 08/07/2011, trascritta in data 19/07/2011 ai nn. Registro Particolare 20486 e Registro Generale 31748 per la donazione, nonché trascritta in data 19/07/2011 ai nn. Registro Particolare 20487 e Registro Generale 31749 per la divisione.

*Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

**Registro Particolare: 25505 Registro Generale: 38811 del 15/09/2011**

**DOMANDA GIUDIZIALE - Repertorio 2895/2011 Data 27/07/2011**

**DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Pubblico Ufficiale  
TRIBUNALE DI BARI**

**SOGGETTI A FAVORE:** [REDACTED]

[REDACTED]

**SOGGETTI CONTRO:** [REDACTED]

**Registro Particolare: 19963 Registro Generale: 26132 del 29/07/2014**

**DOMANDA GIUDIZIALE - Repertorio 11476 Data 07/07/2014**

**DOMANDA GIUDIZIALE -REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Pubblico**

**Ufficiale TRIBUNALE DI BARI**

**SOGGETTI A FAVORE:** [REDACTED]

[REDACTED]

**SOGGETTI CONTRO:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Registro Particolare: 23683 Registro Generale: 31198 del 25/09/2014**

**DOMANDA GIUDIZIALE - Repertorio 13700/2014 Data 28/07/2014**

**DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Pubblico**

**Ufficiale TRIBUNALE CIVILE BARI (BA)**

**SOGGETTI A FAVORE:** [REDACTED]

[REDACTED]

**SOGGETTI CONTRO:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Registro Particolare: 33255 Registro Generale: 43273 del 03/09/2024**

**ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 7842/2024 Data 03/08/2024 - ATTO ESECUTIVO O**

**CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**SOGGETTI A FAVORE:** [REDACTED]

[REDACTED]

**SOGGETTI CONTRO:** [REDACTED] -

*per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.*

### VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a spese condominiali e ad Ottobre 2024 risultava un debito pari a € 155,07 nei confronti del Condominio.

Non esiste inoltre alcun assoggettamento dell'immobile al censo, livello o uso civico.

Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei dante causa (esecutati) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita.

### REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto.

In seguito alle verifiche effettuate confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nella Licenza di costruzione del 02/12/1968 Prot. N.27976, rilasciata il 03/02/1969 e nella Variante in corso d'opera presentata il 16/06/1969 e approvata il 08/07/1969 (**All. n.8**), risulta che lo **stato dei luoghi attuale non è legittimo**, in quanto sono stati realizzati volumi ed opere abusive e sono state effettuate diverse fusioni e frazionamenti immobiliari che hanno cambiato la conformazione e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento.

Nella fattispecie si è riscontrato:

- che il locale in Via Silvio Pellico n.49 è stato unito ai due locali in Via Felice Cavallotti;
- che una porzione del bagno del locale in Via Silvio Pellico n.47, il bagno dei locali in Via Felice Cavallotti e il deposito posto nell'atrio comune costituiscono una volumetria abusiva non legittimata da alcun titolo edilizio;
- la presenza di un soppalco in metallo nel locale in Via Felice Cavallotti n.79 non legittimato da alcun titolo edilizio;

- che il piano scantinato dell'intero edificio risulta attualmente diviso e che la porzione appartenente agli immobili oggetto di pignoramento è quella in corrispondenza dei locali in Via Felice Cavallotti, dei locali in Via Silvio Pellico e dell'atrio comune;
- che sono presenti anche altre piccole difformità nella distribuzione interna.

In merito alla possibilità di regolarizzare le difformità presenti si specifica quanto segue.

**Le difformità riguardanti le fusioni o i frazionamenti immobiliari e le piccole difformità riguardanti la distribuzione interna possono essere sanate con una pratica edilizia SCIA IN SANATORIA, mentre le difformità riguardanti la presenza di volumi abusivi e la presenza del soppalco (considerata l'altezza ridotta) non possono essere sanate e quindi dovranno essere demolite le opere abusive.**

Pertanto, considerando i costi relativi alla demolizione delle difformità non sanabili (volumi esterni, soppalco interno e porzione del bagno interno del locale in Via Silvio Pellico n.47), come da computo metrico estimativo allegato (**All. n.9**), pari a € 12.218,49, le spese tecniche per la redazione e presentazione della pratica edilizia SCIA in sanatoria, i relativi oneri sanzionatori come definiti dal DPR 380/2001 e comunque come determinati dall'U.T.C. di Bitonto e la successiva redazione e presentazione delle variazioni catastali e presentazione della planimetria catastale mancante, **si terrà forfettariamente conto di un importo complessivo pari a € 20.000,00 da detrarre al valore stimato.**

## METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il **criterio di stima comparativo**, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti immobili in vendita a Bitonto; con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Felice Cavallotti e Via Silvio Pellico;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al secondo semestre del 2024 per immobili della fascia centrale, codice di Zona B1, microzona n.1 (**All.to n. 10**);

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che il valore attribuito tiene conto dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, magazzino,.....), la *composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, la *vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino, salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona*.

#### VALUTAZIONE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per locali ubicati in zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche similari agli immobili oggetto di

stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 1.450,00;

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)** aggiornate al 2° Semestre del 2024:
  - Tra €/m<sup>2</sup> 1.400,00 e €/m<sup>2</sup> 2.100,00 per Negozi.

Dall'analisi dei luoghi, alla luce delle indagini esperite e considerata la necessaria messa a norma dell'impianto elettrico, può essere ragionevolmente assunto quale **valore unitario base €/m<sup>2</sup> 1.500,00**.

Con riferimento agli indici mercantili tipici del mercato di Bitonto, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato.

Pertanto la superficie commerciale di entrambi i Beni (LOTTO UNICO) sarà la seguente:

|                                  | SUP. COMMERCIALE   | COEFFICIENTE | SUP. RAGUAGLIATA           |
|----------------------------------|--------------------|--------------|----------------------------|
| <b>Locali al piano terra</b>     | 156 m <sup>2</sup> | 1,00         | 156 m <sup>2</sup>         |
| <b>Locale al piano interrato</b> | 205 m <sup>2</sup> | 0,50         | 102,5 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALE</b>                    |                    |              | <b>258,5 m<sup>2</sup></b> |

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 1.500,00 x m<sup>2</sup> 258,5 = € 387.750,00**

**Diconsi Euro trecentottantasettemilasettecentocinquanta/00**

Valore che, considerate le spese necessarie alla demolizione delle opere non sanabili, le spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie con i relativi oneri sanzionatori e delle pratiche catastali pari ad un importo complessivo di € 20.000,00, diventa **€. 367.750,00 ( euro ottantasettemila/00)**.

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- abbattimento forfettario del 15%, per l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

**€. 55.162,50**

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui

si trova, è pari a:

**€ 367.750,00 – € 55.162,50 = € 312.587,50**

**in c.t. diconsi € 312.000,00**

**Diconsi Euro trecentododicimila euro/00**

## CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima del bene pignorato nel procedimento esecutivo R.G.E. 363/2024.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in **All. n 3**);
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario (**All. n 4**);
- acquista documentazione urbanistico edilizia (**All. n 8**);

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- Individuato e descritto gli immobili oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- Ha verificato la legittimità urbanistica degli immobili in questione, indicandone le difformità riscontrate rispetto alla situazione assentita;
- Stimato il valore commerciale degli immobili.

Si riporta di seguito una tabella consuntiva nella quale:

- Viene individuato il lotto di vendita;



- Viene indicato il valore di mercato del lotto nonché il valore decurtato del 15.

| <b>LOTTO UNICO</b>  |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <b>Foglio</b>   | 40                                   |
| <b>Particella</b>   | 620                                  |
| <b>Subalterno Bene 1</b>  | 8                                    |
| <b>Subalterno Bene 2</b>  | 9                                    |
| <b>Destinazione Bene 1</b>  | C/3 – Laboratori per arti e mestieri |
| <b>Destinazione Bene 2</b>  | C/1 – Negozi e Botteghe              |
| <b>Ubicazione Bene 1</b>  | Via Felice Cavallotti n.79-81        |
| <b>Ubicazione Bene 2</b>  | Via Silvio Pellico n.47-49           |
| <b>Stima del valore di mercato al netto degli oneri di regolarizzazione</b> | <b>€ 367.750,00</b>                  |
| <b>Valore del bene con abbattimento forfettario del 15% (in c.t.).</b>      | <b>€ 312.000,00</b>                  |

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di 24 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dalla relazione

Bari, 09/09/2025

Con osservanza

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Vito Console Pentrelli