

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Fazio Laura

PERIZIA TECNICA DI IDENTIFICAZIONE E STIMA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1016/2012

--- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---,

--- omissis ---,

--- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---

--- OMISSIS ---

Conversano, 01 Marzo 2019

C.T.U.

ing. Rosa Porfido

-firmato digitalmente-

CTU dott. ing. Rosa PORFIDO - Via Polignano - 70014 Conversano – (BA)

STUDIO di INGEGNERIA PORFIDO - Via R. Netti n° 19 – 70029 Santeramo in Colle - (BA)

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



SOMMARIO

PREMESSE

RISPOSTA AL QUESITO 1

RISPOSTA AL QUESITO 2

1. UNITA' IMMOBILIARE A VIA PLINIO IL VECCHIO, 17 - BITONTO

A.1-Individuazione del bene

B.1- Regolarità urbanistica ed edilizia

C.1-Identificazione catastale

D.1-Qualità della garanzia

E.1-Provenienza e vicende traslative

F.1-Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

2. UNITA IMMOBILIARE – FONDO RUSTICO – FG. 125, P.LLA 31

A.2-Individuazione del bene

3. UNITA IMMOBILIARE – FONDO RUSTICO – FG. 125, P.LLA 62

A.3-Individuazione del bene

4. UNITA IMMOBILIARE – FONDO RUSTICO – FG. 45, P.LLA 137

A.4-Individuazione del bene

5. UNITA IMMOBILIARE – FABBRICATO RURALE – FG. 45, P.LLA 516

A.5-Individuazione del bene

RISPOSTA AL QUESITO 3

1. UNITA IMMOBILIARE A VIA PLINIO IL VECCHIO, 17 - BITONTO

2. UNITA IMMOBILIARE – FONDO RUSTICO – FG. 125, P.LLA 31

3. UNITA IMMOBILIARE – FONDO RUSTICO – FG. 125, P.LLA 62

4. UNITA IMMOBILIARE – FONDO RUSTICO – FG. 45, P.LLA 137

5. UNITA IMMOBILIARE – FABBRICATO RURALE – FG. 45, P.LLA 516

CONCLUSIONI

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
- **G. E. DOTT.SSA LAURA FAZIO** -

PERIZIA TECNICA DI IDENTIFICAZIONE E STIMA

○○○○○○

PREMESSE

La sottoscritta Ing. Rosa Porfido (C.F.: PRF RSO 72S53 I330I), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n° 7173, con studio in Santeramo in Colle alla via Raffaele Netti n°19, con decreto di nomina del 20/05/2015, dal G.E. Dott. Antonio Ruffino, veniva nominata, quale esperto, Consulente Tecnico di Ufficio, nella procedura esecutiva n° **1016/2012 R.G.ESEC.**, promossa da

--- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---,

--- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---

contro

--- **OMISSIS** ---

e dopo sospensione e riassunzione della causa in epigrafe, veniva riconfermata CTU in data 12/10/2018, con Atto di Giuramento e Accettazione dell'incarico inviato al G.E. Dott.ssa Laura Fazio. Per cui la sottoscritta CTU, in relazione alla **Procedura Esecutiva R.G.E. N° 1016/2012**, promossa dai creditori intervenuti

--- omissis ---, --- omissis ---,

--- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---

contro

--- **OMISSIS** ---

prestava giuramento e riceveva i seguenti quesiti:

1. CONTROLLI *la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tale fine, la corrispondenza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



2. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più **LOTTE** per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e seg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

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

3. REDIGA quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



progressivo;

b. *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione del bene oggetto della stima”, indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne del edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*

c. *indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*

d. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l’utilizzo dell’immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;*

e. *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

per vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri per o limitazioni d’uso anche di natura condominiale (es. oneri reali,*

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene; per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- *iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece(indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);*
- *per eventuali difformità urbanistico-catastali;*
- *difformità urbanistico-edilizie;*
- *difformità catastali;*

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso;*

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi : a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. Edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. Edilizia, d.p.r. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota , tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

La sottoscritta dopo aver preso visione del fascicolo depositato in Tribunale, aver avuto accesso alle planimetrie catastali presso i Servizi Catastali dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari e alle planimetrie di progetto depositate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, aver eseguito i dovuti sopralluoghi nel 2015 e successivamente nel 2018, ed a seguito di esame di documenti relativi alle garanzie immobiliari quali rogiti notarili, atti tecnici e quant'altro indispensabile all'espletamento dell'incarico, ha redatto la perizia di seguito sviluppata.

PERIZIA

RISPOSTA AL QUESITO 1

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Bari del 24 settembre 2012, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Bari l’8 ottobre 2012, Procedura Esecutiva R.G.E. N° 1016/2012, sono stati pignorati i seguenti beni immobili e diritti immobiliari, in atti così individuati catastalmente:

- 1. immobile sito in Bitonto (BA) alla Via Plinio il Vecchio, n. 17, in Catasto Fabbricati, Fg. 48 particella 623 sub 6, cat. A3, classe 5, vani 6,5, rendita € 520,33;**
- 2. fondo rustico sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 125, p.lla 31, uliveto classe 3, superficie are 25,54, reddito dominicale € 12,53 – reddito agrario € 8,57;**
- 3. fondo rustico sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 125, p.lla 62, uliveto classe 3, superficie are 25,55, reddito dominicale € 12,54 – reddito agrario € 8,58;**
- 4. fondo rustico sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 45, p.lla 137, uliveto classe 3, superficie are 14,27, reddito dominicale € 7,00 – reddito agrario € 4,79;**

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



5. immobile sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 45, p.lla 516, fabbricato rurale, superficie are 00,15, reddito dominicale --- – reddito agrario ---;

di proprietà del soggetto esecutato **Sig. --- omissis ---** – nato a Bitonto il --- omissis --
- e ivi residente alla --- omissis ---, n. 17, **C.F. --- OMISSIS ---**.

I succitati beni corrispondono alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento e nella certificazione ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alle presente relazione vengono allegate le mappe e le note delle ispezioni ordinarie rilasciate dall'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 2

Si premette che la procedura è stata **promossa** dal creditore:

--- omissis --- C.F. --- OMISSIS ---, Id Parte 90703; e a
seguire, --- omissis --- C.F. 00, Id Parte 123091; i quali
hanno desistito.

Successivamente nella procedura intervenivano i creditori:

Creditore intervenuto --- omissis --- C.F. --- OMISSIS ---, Id Parte Creditore
intervenuto --- omissis --- C.F. --- OMISSIS ---

Creditori intervenuti --- omissis --- C.F. --- OMISSIS ---, --- omissis ---, C.F. ---
OMISSIS ---, --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---.

La procedura in epigrafe veniva mossa dalla **Sig.ra --- omissis ---**, rappresentata e difesa dall'avv. Arturo Ferlicchia – C.F. --- OMISSIS --- P.E.C. arturo.ferlicchia@pec.ordineavvocatitrani.it, in danno del sig. --- omissis ---, rappresentato e difeso dall'avv. Nicola Capaldi – P.E.C. avvcapaldin@pec.giuffre.it, chiedendo che venisse disposta la vendita dei beni immobili pignorati con atto notificato in data **24.09.2012** in danno del prefato debitore, per un **valore della controversia pari a € 6.732,06** S. E. ed O. oltre IVA e CAP come per legge, gli interessi legali, dal dovuto fino alla data dell'effettivo pagamento, le spese di notifica nonché le successive occorrenze. Si depositava: copia dell'atto di precetto, notificato il 27.07-28.08/2012; copia n. 2 *assegni bancari*

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



insoluti e protestati, con allegati n. 2 attestazioni della Unicredit-Banca di Roma, del rispettivo importo di € 1.500,00 e di € 4.000,00; certificazione ed allegati, ex art. 567 II co. cpc., del Notaio F. Ciampi; trascrizione del pignoramento.

Con Atto di intervento nella procedura in epigrafe, interveniva il Sig. --- **omissis** ---, rappresentato e difeso dall'avv. Giacomo Valla – C.F. --- **OMISSIS** --- P.E.C. valla.giacomo@avvocatibari.legalmail.it, in danno del sig. --- **omissis** ---, all'udienza del 07.10.2014 – G.E. DOTT. Antonio Ruffino. Il Tribunale di Bari, Sezione stralcio, Giudice Monocratico dott.ssa Marina Cavallo, con sentenza n. 612 del 04 febbraio 2014, notificata in forma esecutiva il 23 luglio 2014, ha condannato il Sig. --- **omissis** --- al pagamento a favore del sig. Gioacchino Ruggiero, della somma di € 50.000,00 per titoli oltre interessi legati alla domanda sino al soddisfo e di € 5.438,48 oltre IVA e CAP per spese di lite.

Il credito complessivo del Sig. --- omissis --- nei confronti del debitore esecutato --- **omissis** --- ammontava, per sorte capitale, interessi, spese di giudizio, imposta di registrazione della sentenza ed accessori, ad € 60.261,50, con richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita immobiliare dei beni pignorati, come da sentenza del Tribunale di Bari, Sezione stralcio, n. 612 del 04 febbraio 2014, notificata in forma esecutiva il 23 luglio 2014 e copia dell'atto di precetto notificato in data **02.10.2014**.

In data **13.04.2015** veniva nominata **C.T.U.** la sottoscritta ing. Rosa Porfido.

In data **05.05.2015**, in relazione alla procedura in epigrafe, --- **omissis** --- rinunciava. Con Atto di intervento nella procedura in epigrafe, interveniva il **Sig. --- omissis ---**, rappresentato e difeso dall'avv. Alberto Muschitiello – C.F. --- **OMISSIS** --- P.E.C. studiomuschitiello@pec.giuffre.it, in danno del sig. --- **omissis** ---, premettendo che, il Tribunale di Bari, con Decreto telematico nr. 4914/2014, reso nel procedimento R.G. 16063/2014, rep. 8011/2014, provvisoriamente esecutivo e munito della relativa formula il 15.12.2014, aveva ingiunto a carico del sig. --- **omissis** --- il pagamento di € 88.000,00, oltre interessi come da domanda, oltre spese della procedura di ingiunzione liquidate in € 1.706,50, di cui € 406,50 per spese, oltre il rimborso spese generali, iva e cpa., che con Atto di Precetto è stato intimato il pagamento della complessiva somma di € 100.601,20, importo così risultante dal calcolo degli interessi (dal 20.04.2009 al 30.11.2014), onorari precetto, spese, rimb. forf., i.v.a. e cpa, come per legge, oltre al costo di registrazione del titolo, agli interessi che matureranno fino al saldo effettivo, alle spese di notifica del D.I. e del precetto per € 28,00, ed ogni altra successiva ed occorrente spesa. Da cui l'ammontare richiesto al giorno **20.01.2015** era pari ad € **100.629,20**, oltre al costo di registrazione del titolo, agli interessi che matureranno ed a ogni altra spesa, con richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec.rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



vendita immobiliare de quo.

In data **13.05.2015**, in relazione alla procedura in epigrafe, --- omissis ---rinuncia all'esecuzione.

Il **20.05.2015** la sottoscritta, ing. Rosa Porfido, prestava Giuramento per incarico CTU.

In data **21.10.2015** la procedura in epigrafe veniva sospesa – sospensione generica art. 623).

Il **28.02.2017** veniva sostituito il **Giudice Ruffino Antonio** con il **Giudice Bianchi Achille**.

Il **22.09.2017** veniva sostituito il Giudice Bianchi Achille con la **Giudice Fazio Laura**.

Con Atto di intervento nella procedura in epigrafe, interveniva il **Sig. --- omissis ---**, C.F. --- OMISSIS ---, rappresentato e difeso dall'avv. Ruggiero Carmela – P.E.C. ruggiero.carmela@avvocatibari.legalmail.it in danno del sig. --- omissis ---, per il pagamento della somma complessiva pari ad € **7.922,00**, al **28.03.2017**, oltre al costo di registrazione del titolo, agli interessi che matureranno ed a ogni altra spesa, con richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita immobiliare suddetta.

Riassunzione in data **22.03.2018**.

Con Atto di intervento del **23.04.2018** intervenivano i Sigg.ri --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---,--- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, rappresentati e difesi dagli avv.ti:Avv.

De Liddo Carlo, C.F. --- OMISSIS ---
deliddo.carlo@avvocatibari.legalmail.it – studiolegaledeliddo@gmail.com, e l'Avv. MontenegroMaria – C.F. --- OMISSIS ---,
montenegro.maria@avvocatibari.legalmail.it, per un credito di € **10.452,04**, oltre interessi maturandi sino al soddisfo nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15%, iva e cap., dell'intervento e successivi, con richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita immobiliare suddetta.

All'Udienza del **03.10.2018** vi era la comparizione delle parti e la nomina del **Custode e Amministratore dei Beni dell'Avv. Gianfranco Todaro**.

Il **10.10.2018** veniva confermata la CTU della sottoscritta, come in allegato.

Ricapitolando e schematizzando:

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



RUOLO	COGNOME- NOME	ATTO	IMPORTO	RINUNCIA
DEBITORE	--- OMISSIS ---			
CREDITORE	MOTTOLA MARTA	24.09.2012	€ 6.732,06	05.05.2015
CREDITORE	RUGGIERO GIOACCHINO	02.10.2014	€ 60.261,50	13.05.2015
CREDITORE	--- OMISSIS ---	05.05.2015	€ 100.629,20	
CREDITORE	--- OMISSIS ---	28.03.2017	€ 7.922,00	
CREDITORE	--- OMISSIS ---	23.04.2018	€ 10.452,04	
CREDITORE	--- OMISSIS ---			
CREDITORE	--- OMISSIS ---			
TOTALE			€ 119.003,24	

Operazioni peritali

Gli accertamenti sono stati esperiti:

- presso gli uffici tecnico-amministrativi del Comune di Bitonto;
- presso l’Agenzia delle Entrate del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di Bari, oltre che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari;
- attraverso l’ispezione diretta effettuando sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione.

La sottoscritta C.T.U., dopo nomina del **20.05.2015**, procedeva con l’analisi della documentazione disponibile e contattava le parti per accordare i primi sopralluoghi presso gli immobili oggetto in causa nel Comune di Bitonto.

Dopo consulto della documentazione tecnica disponibile, depositata nel fascicolo della procedura in epigrafe, presso il Tribunale di Bari, tra cui la “certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.p.c.)” depositato in Cancelleria il 06.11.2012 all’operatore giudiziario Cecilia Ardito, la sottoscritta rilevava che non vi erano le planimetrie catastali, strettamente necessarie per la valutazione degli immobili stessi, per cui effettuava i primi accertamenti presso il Catasto.

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



Il giorno **16/06/2015** effettuava ispezione ordinaria a Bari presso CC.RR.II. ed ulteriori accertamenti presso il Catasto, dove richiedeva le planimetrie dell'u.i. Fg. 48 ptc 623 sub 1-6. L'Ufficio, comunque, chiedeva di effettuare l'accesso formale agli atti onde verificare l'esistenza di planimetria in formato cartaceo o DOCFA.

Con istanza del **16/07/2015** (in Allegato) la sottoscritta chiedeva regolare accesso agli atti, a cui l'Ufficio dava riscontro con esito positivo, confermando la completezza dell'accatastamento con planimetria regolarizzata con procedura informatica DOCFA il 09.10.2003 con dichiarazione protocollo n. 427771.

In data **21.08.2015** otteneva il **ritiro delle planimetrie catastali** - in Allegato 2: Accesso alle planimetrie catastali per conferimento di incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio; Visure Catastali; Planimetrie Catastali Fg 48, p.lla 623, sub. 6, piano T-S1. Nel frattempo, la sottoscritta, dopo tanti tentativi, attraverso comunicazioni telefoniche e telematiche con gli avvocati delle parti, al fine di concordare sopralluoghi presso i beni coinvolti nella procedura, decideva di effettuare comunque un sopralluogo presso Bitonto per visionare dall'esterno i beni suddetti, evitando l'accesso forzato e attendendo la disponibilità concreta, seppur verbalmente espressa, ma che non si realizzava nei fatti. Il 18.08.2015 la sottoscritta comunicava alle parti che il **27.08.2015** avrebbe proceduto con le **operazioni peritali**.

Il 27.08.2015 la sottoscritta chiedeva al GE proroga del termine consegna C.T.U., previsto per il 05.09.2015.

In data **31.08.2015**, il Giudice dell'Esecuzione Antonio Ruffino, comunicava la fissazione dell'udienza del 21.10.2015 per la comparizione delle parti e trattazione dell'istanza di sospensione.

La sottoscritta in funzione di quanto accordato precedentemente con le parti, per le vie brevi, inviava il 24.09.2015 Raccomandata AR per comunicare un **sopralluogo per il 07.10.2015**.

In data **21.10.2015** la **procedura in epigrafe veniva sospesa** – sospensione generica art. 623).

In data **22.03.2018** vi era la **Riassunzione** della procedura.

Dopo l'**Udienza del 03.10.2018**, la sottoscritta, ing. Rosa Porfido, nominata C.T.U. esperta della procedura in epigrafe all'udienza del 20 maggio 2015, riconfermava la propria disponibilità all'incarico di C.T.U. entro il **10.10.2018** e pianificava la ripresa delle operazioni peritali concordandole con il **Custode e Amministratore dei Beni Avv. Gianfranco Todaro**.

Il **30.11.2018** alle ore 9:30 si procedeva alle **operazioni peritali** con i Sopralluoghi presso tutte le unità immobiliari oggetto di Stima, di cui effettuava rilievo metrico e fotografico, con acquisizione dello stato di fatto degli stessi:

-immobile adibito ad uso civile abitazione -attualmente abitato dagli anziani genitori del Sig. --- omissis ---, sempre presenti durante i sopralluoghi-

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



sito in Via Plinio il Vecchio, 17, **nel centro abitato del Comune di Bitonto;**

-uliveti e fabbricato rurale in agro del Comune di Bitonto;

alla presenza del **Custode e Amministratore dei Beni Avv. Gianfranco Todaro** e del **debitore --- omissis ---**.

Il **13.12.2018** la sottoscritta si confrontava con l'avv. Gianfranco Todaro per verificare la completezza della documentazione, non riuscendo ad accedere telematicamente alla stessa.

Il **18.12.2018** la C.T.U. sottoscritta inviava via pec all'Avv. Todaro le caratteristiche dei fondi rustici.

Il **16.01.2019** la sottoscritta raggiungeva l'**Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto** per visionare in modo informale la documentazione tecnica relativa all'immobile in Via Plinio il Vecchio, 17, a Bitonto, depositata presso lo stesso Ufficio, dando agli istruttori tecnici comunali elementi utili per iniziare la ricerca negli archivi comunali di tutta la documentazione inerente l'immobile suddetto.

Il **30.01.2019** la sottoscritta tornava presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto** ed effettuava richiesta scritta della documentazione ricercata in parte disponibile.

Pertanto il **05.02.2019** la sottoscritta ritirava ufficialmente **copie conformi** prodotte e rilasciate dall'**Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto** della documentazione tecnica – Concessioni, progetti, agibilità - depositata presso lo stesso ufficio.

Il **13.02.2019** effettuava un **ultimo sopralluogo**, provvista delle copie progettuali ritirate dall'U.T., **a Bitonto** presso l'immobile in Via Plinio il Vecchio, in presenza dei residenti, --- omissis ---, invalido e --- omissis ---, anziani genitori del Sig. --- omissis ---, che abitano l'immobile in ristrettezze economiche.

1. UNITÀ IMMOBILIARE ALLA VIA PLINIO IL VECCHIO N° 17-BITONTO.

A.1- Individuazione del bene

Trattasi di civile abitazione, costituita da appartamento a piano rialzato con annessi deposito a piano interrato e cortile, giardino, parcheggio a piano terra -suolo edificatorio- di esclusiva pertinenza, localizzati in Via Plinio il Vecchio, n°17, in pieno centro dell'abitato del Comune di Bitonto.

L'immobile, individuato presso il Catasto Fabbricati al Fg. 48, p.lla 623, sub. 6 (vedi in Allegato Visura Catastale e Planimetria Catastale), è stato costruito a seguito di **“Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili”** rilasciato ai coniugi --- omissis --- e --- omissis --- il **14.05.1968** dal Sindaco del Comune di Bitonto -in Allegato 10, Nulla Osta e Progetto Approvato con planimetrie e prospetti- e successiva **Sanatoria**

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



N. 29/1968 con versamento di Lire 22.000,00 -in Allegato 11, Sanatoria a nome dei coniugi --- omissis --- e --- omissis --- con relativa planimetria rilasciata in copia conforme dall'U.T. di Bitonto.

L'abitazione suddetta possiede **Autorizzazione di Abitabilità** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto il **15 gennaio 1972**, annessa alla **Pratica N. 29/1968**, con certificato di collaudo e licenza rilasciata dalla Prefettura di Bari in data 11.08.1970, con parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del Comune di Bitonto del 29.12.1971, con versamento N. 169/A di Lire 5.000,00, autorizzata a nome dei Sigg.ri --- omissis --- e --- omissis ---.

a) Descrizione analitica dell'alloggio

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile di maggiori dimensioni, costituito da piano rialzato, piano primo, piano secondo adibiti a civili abitazioni e piano terzo a terrazzo. All'appartamento, oggetto di stima, a piano rialzato, si accede attraverso verandina esterna, salendo tre gradini dal piano stradale, dal numero civico 17 di via Plinio il Vecchio.

L'appartamento, costruito tra il 1968 e il 1972, ad oggi è in buono stato, considerando che è stato realizzato all'epoca a regola d'arte e con ottime caratteristiche costruttive per l'epoca, ma richiederebbe una tinteggiatura di manutenzione ordinaria.

L'appartamento occupa una superficie lorda di circa 130 mq., con una altezza $h=3,20$ m. e ottima illuminazione solare.

L'immobile oggetto di stima ha struttura portante in calcestruzzo armato adeguabile all'attuale normativa antisismica, con spessore minimo di pilastri e travi di 40 cm.

La muratura di tompagno perimetrale è costituita da blocchi di tufo e laterizio, con ottimo effetto isolante sia termico che acustico, per uno spessore complessivo minimo di 40 cm.. Le pareti esterne della palazzina, a piano rialzato, sono in muratura rifinite e rivestite con mattoncini in travertino, mentre per i piani superiori è rivestita in parte con mattonelle in gres porcellanato per esterni, con pitturazione color bianco latte. Le ornate e gli stipiti delle finestre sono in travertino.

Nell'appartamento le pareti interne ed i soffitti sono trattati ad intonaco civile e tinteggiate di bianco, in modo uniforme da un ambiente all'altro. Il pavimento è tutto in marmo, tranne che nel soggiorno-cucina dove vi è il gres porcellanato. In cucina vi sono piastrelle in ceramica sulla parete. In bagno vi sono gres porcellanati e piastrelle in ceramica smaltata di buona qualità. I servizi del bagno sono di semplice design e di ottima qualità. Le porte interne sono in legno con stipiti in marmo.

Gli infissi esterni sono in legno lamellare color legno naturale rifinitura ciliegio, sul

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



prospetto principale, bianchi sul prospetto laterale sul cortile, mentre in pvc in cucina verso il cortile. L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia e con elementi termo in ghisa.

L'abitazione ha un'ottima illuminazione sia da prospetto principale, dove si affaccia il salotto, sia da retrospetto, dove si affaccia la cucina nel grande cortile di proprietà. La porta di ingresso immette in un largo e lungo corridoio/disimpegno con accesso a cinque stanze:

- a destra alla prima stanza (3,80mx5,00m=19,00mq.), adibita a salotto, molto luminosa con affaccio da finestra a tutta altezza su verandina su prospetto principale su Via Plinio il Vecchio;
- alla seconda stanza a destra adibita a camera da letto singola (4,50mx4,00m=18,00mq.), con finestra su cortile;
- alla terza stanza a destra adibita a camera matrimoniale (5,00mx4,00m=20,00mq), che prende luce e aria diretta attraverso finestrone, che affaccia sul cortile interno;
- la quarta stanza a destra è il bagno (1,60mx3,70m=5,92mq), realizzato di recente, con finestra su cortile;
- di fronte si accede alla stanza più grande, adibita a soggiorno-pranzo (5,00mx5,50m=27,50mq) con finestrone e finestre che affacciano nell'atrio del grande cortile interno.

L'atrio dell'immobile in oggetto è posto a quota leggermente inferiore rispetto all'appartamento, ossia a piano terra, piano stradale e si accede mediante piccola rampa di tre gradini da veranda, che è stata inglobata nella stanza soggiorno.

L'immobile risulta in buono stato di salubrità, ma avrebbe bisogno di una imbiancata e rinfrescata con pitturazione sia sulle pareti che sul soffitto. La pavimentazione è in buone condizioni, sia il marmo che il pavimento in gres porcellanato beige della cucina e del bagno. Il soggiorno andrebbe al più presto tinteggiato di bianco per ordinaria manutenzione, che in questi ultimi anni gli anziani residenti non hanno potuto affrontare economicamente, vivendo dignitosamente, ma in evidenti ristrettezze economiche. L'angolo cucina risulta piastrellato, così come il bagno. I pezzi igienici e gli impianti del bagno sono di nuova generazione, economici, ma di buona qualità e in ottimo stato.

Gli impianti elettrico, idrico-fognante e termico, nuovi e installati a regola d'arte, si ritiene che siano stati realizzati a norma.

Gli infissi in legno e in pvc bianchi con vetrocamera sono in ottimo stato.

Per gli impianti, non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità, né i proprietari sono in possesso di Attestato di Certificazione Energetica che certifichi la classe energetica dell'abitazione, anche se ben isolata termicamente.

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



L'alloggio si presenta luminoso e perfettamente arieggiato in quanto ogni ambiente prende direttamente luce ed aria dall'esterno mediante vano finestra o finestrone che danno direttamente all'esterno.

L'alloggio gode dell'accesso diretto dal soggiorno al cortile, soleggiato e in ottimo stato, da cui si accede direttamente alla cantina/deposito attraverso scalinata nel cortile stesso.

Il cortile di circa 131 mq., adibito a parcheggio, è arredato da piante e piccole aiuole in pietra, pavimentato con mattoncini in cemento per esterno in buono stato.

La cantina/deposito è un ampio spazio di circa 55,00 mq. a piano interrato in parte rifinita, per lo più a rustico. Si accede alla cantina/deposito attraverso scala che dal cortile a piano terra porta al piano interrato.

Si consulti l'Allegato fotografico 1.

B.1-Regolarità urbanistica ed edilizia

Licenza edilizia - abitabilità

L'immobile, individuato presso il Catasto Fabbricati al Fg. 48, p.lla 623, sub. 6 (vedi in Allegato Visura Catastale e Planimetria Catastale), è stato costruito a seguito di "**Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili**" rilasciato ai coniugi --- omissis --- e --- omissis --- il **14.05.1968** dal Sindaco del Comune di Bitonto -in Allegato 10, Nulla Osta e Progetto Approvato con planimetrie e prospetti- e successiva **Sanatoria N. 29/1968** con versamento di Lire 22.000,00 -in Allegato 11, Sanatoria a nome dei coniugi --- omissis --- e --- omissis --- con relativa planimetria rilasciata in copia conforme dall'U.T. di Bitonto.

L'abitazione suddetta possiede **Autorizzazione di Abitabilità** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto il **15 gennaio 1972**, annessa alla **Pratica N. 29/1968**, con certificato di collaudo e licenza rilasciata dalla Prefettura di Bari in data 11.08.1970, con parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del Comune di Bitonto del 29.12.1971, con versamento N. 169/A di Lire 5.000,00, autorizzata a nome dei Sigg.ri --- omissis --- e --- omissis ---.

Sanabilità urbanistica

Dall'analisi della documentazione cartacea la planimetria di progetto approvato è coerente alla planimetria accatastata.

In realtà, attraverso i sopralluoghi, si osserva che lo stato di fatto dell'alloggio risulta

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



sommariamente conforme al progetto approvato e alla planimetria catastale, infatti, vi sono alcune difformità, seppur sanabili e risultati come migliorie dell'appartamento, che consistono in:

- 1) un piccolo ampliamento del soggiorno, di circa 7,00 mq., realizzato inglobando nel soggiorno-cucina la verandina del retro-prospetto che si affaccia sul cortile interno;
- 2) eliminazione del bagno di progetto, previsto in fondo al corridoio (riportato sia in progetto del 1968, che in planimetria catastale, mai aggiornati);
- 3) realizzazione del bagno come quarta stanza a destra del corridoio, tra camera da letto e cucina (non previsto da progetto del 1968 e non presente in planimetria catastale, né in altra documentazione ufficiale).

Per cui per regolarizzare la condizione esistente sia dal punto di vista urbanistico che catastale, rendendo dunque coerenti:

- a) planimetrie depositate e approvate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto;
- b) planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio;
- c) situazione realizzata esistente;

si rende necessaria una Pratica Edilizia di sanatoria:

- 1) in relazione all'ampliamento del soggiorno, Pratica Edilizia Piano Casa (Pubblicata sul BURP 17/12/2018, n. 159, la L.R. Puglia 59/2018 proroga al 31/12/2019 il termine entro cui è consentita la presentazione di istanze abilitative in materia edilizia per conseguire gli incrementi volumetrici consentiti dalla L.R. Puglia 14/2009 (c.d. Piano Casa). La disciplina prevede premi volumetrici pari al 20% nel caso di ampliamento, o del 35% nel caso di demolizione e ricostruzione...)- PIANO CASA PUGLIA 2019 attraverso Permesso di Costruire convenzionato -articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia) - da richiedere e far rilasciare dall'U.T. del Comune di Bitonto, con oneri da versare in sanatoria, a meno che non si valuti sia più immediato e conveniente ricorrere al ripristino di quanto era previsto da progetto approvato, semplicemente arretrando il finestrone (rimovibile, visto che non vi sono opere murarie a farsi, né rifiuti edili a prodursi) attraverso S.C.I.A. ed eventuale sanzione;
- 2) riguardo alle variazioni di tramezzature interne e difformità nella distribuzione interna degli ambienti, consistendo, l'eliminazione di un bagno (punto 2)) e la realizzazione di un nuovo bagno (punto 3)) in una miglioria effettuata nel rispetto della norma (ossia le dimensioni della cucina e del bagno rispettano le norme progettuali previste ai fini igienico sanitari, anzi le superfici realizzate sono più ampie rispetto a quelle dedicate in progetto approvato) seppur difformi da progetto approvato, si possono sanare attraverso semplice presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria – art. 37 comma 5 del Testo Unico DPR

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



380/01 - con versamento minimo a titolo di sanzione amministrativa verso il Comune di Bitonto pari a € 516,00.

Riepilogando, per regolarizzare l'immobile, trattandosi di piccole difformità legate ad illeciti edilizi minori, quale un piccolo ampliamento (nel rispetto di distanze urbanistiche e senza alcun eventuale danno a terzi) è necessario presentare una Partica Edilizia in Sanatoria, che includa sia l'ampliamento che la variazione di posizione progettuale del bagno.

La tipologia di Pratica tecnica da depositare presso il Comune è da concordare con l'Ufficio Tecnico poco prima della presentazione della stessa, vista il repentino cambiamento delle norme urbanistiche (nazionali e regionali) in merito alla sanatoria di illeciti minori. Bisognerà valutare e concordare se presentarla con Permesso di Costruire, attendendo parere favorevole dell'U.T. o attraverso S.C.I.A. Completa in Sanatoria, trattandosi di illeciti edilizi minori, con autocertificazione e contemporaneo versamento delle suddette relative sanzioni.

La sottoscritta ha verificato presso l'U.T.C., che oltre al progetto approvato nel 1968 e successiva sanatoria N.29/1968, non vi sono altre pratiche edilizie che abbiano denunciato le difformità suddette, pertanto tali opere son da ritenere abusive, seppur trattasi di illeciti minori, perché sanabili attraverso semplici sanatorie e sanzioni. Trattandosi di opere interne che non hanno modificato l'assetto urbanistico ed architettonico delle preesistenze, bisogna accordare con l'U.T. se sia possibile sanare la loro realizzazione:

-attraverso permesso di costruire;

-oppure ai sensi dell'art 26 della L. 47/85 e s.m. e i. mediante il deposito di SCIA in sanatoria con pagamento di € 516,00 di ammenda amministrativa;

-oppure bisognerà ripristinare la veranda e con S.C.I.A. in sanatoria regolarizzare il bagno.

Una volta effettuata la sanatoria urbanistica, si procederà al nuovo accatastamento coerente sia con la situazione realizzata esistente che con la progettuale sanata e depositata presso l'U.T.C., quindi si effettuerà il deposito delle planimetrie aggiornate con pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio e si procederà eventualmente, per essere precisi e completi nel regolarizzare tutta la palazzina, anche all'eventuale frazionamento delle unità immobiliari per la sistemazione di tutto -piano interrato, rialzato, terra (cortile, parcheggio, scale), primo, secondo, terzo (con vano scala e terrazzo accessibile copertura)- di cui è parte l'immobile in oggetto.

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



Pertanto a carico di chi regolarizzerà la pratica tecnica su menzionata graverà l'onere di tale sanatoria, con relativo accatastamento, per un importo comprensivo di circa € **4.000,00** costituito da ammenda amministrativa, versamenti catastali ed onorario del tecnico abilitato cui dovrà dare incarico.

C.1-Identificazione catastale

Il bene sito a Bitonto in Via Plinio il Vecchio, n. 17, oggetto della procedura esecutiva, è censito presso l'Agenzia del Territorio provincia di Bari con i seguenti identificativi:

unità immobiliare in Comune di Bitonto Fg. 48 particella 623 sub 6, categoria A/3 classe 5 consistenza vani 6,5 rendita € 520,33 via Plinio il Vecchio, n° 17 , piano T-S1 di proprietà 1000/1000 di --- omissis --- C.F.

--- OMISSIS --- – Dichiarazione protocollo n. 427771 del 09.10.2003

(rif. in Allegato N° 2).

D.1-Qualità della garanzia

Vetustà e stato di conservazione

L'immobile nel complesso si presenta in condizioni di manutenzione buone, buone condizioni igienico sanitarie, ottime condizioni statiche, idonee e adeguabili alla norma antisismica.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'alloggio al suo interno sono buone, considerando che il manufatto risale ai primi anni '70 e gli ultimi interventi di manutenzione dovrebbero risalire al 2003.

Consistenza

I dati di cui alla tabella successiva sono stati rilevati per via grafica utilizzando le planimetrie di progetto e catastali.

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



Alloggio	<i>dim</i>	<i>Superficie lorda</i>
Veranda	1,20x6,00	7,20
Superf. lorda Abitazione Piano Rialzato	21,80x6,00	130,80
Cortile-giardino- parcheggio	$((26,40+37,65)\times 9/2)-$ $(23,00\times 6,00)-(6,80\times 2,80)=$ $=288,225-138,00-19,04$	131,185
Deposito/Cantina Piano Interrato	11,80x6,00	70,80

La superficie commerciale è la superficie lorda coperta, comprensiva della superficie utile netta, dei muri interni e di tomagno. Le murature perimetrali sono state calcolate con il loro spessore fino al valore massimo di cm 50 se di tomagno e fino a cm 25 di spessore quando sono di confine in comunione con altra proprietà.

E.1-Provenienza e vicende traslative nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

Al --- omissis ---, nato a Bitonto il --- omissis --- (C.F.: --- OMISSIS ---) l'immobile è pervenuto con Atto di Donazione dai genitori --- omissis ---, nato a Bitonto il --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---e --- omissis ---, nata a Bitonto il --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, per Notaio Perchinunno Remigio di Bitonto in data 30.12.1998, Repertorio n. 35232 – N. 913/693 del 13 gennaio 1999.

F.1-Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni trascrizioni contro, vincoli e gravami

A carico di questo immobile risultano:

Nota di iscrizione N. 2861/598 del 25 gennaio 2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani a favore di --- omissis ---, nato a Bitonto il

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



--- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---contro --- omissis ---, nascente da Atto notarile per Notaio Demichele Roberto di Bitonto in data 27.12.2010, Repertorio n. 11051/5984, con il quale è stata concessa ipoteca volontaria a garanzia di cambiali dell'abitazione sita alla Via Plinio il Vecchio, 17, piano T-S1, 6,5 vani catastali, **Fg.48, p.lla 623, sub. 6.**

Nota di trascrizione N. 38585/27880 del 10 ottobre 2012 a favore di --- omissis ---, nata a Noci il --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, contro --- omissis ---, nascente da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Bitonto in data 24.09.2012, portante Verbale di Pignoramento di Immobili sui seguenti beni:

1) immobile in Bitonto alla Via Plinio il Vecchio, 17, identificato al **Fg. 48, p.lla 623, sub. 6;**

2) terreno in Bitonto, ident. in Catasto Terreni al **Fg. 125, p.lla 31;**

3) terreno in Bitonto, ident. in Catasto Terreni al **Fg. 125, p.lla 62;**

4) terreno in Bitonto, ident. in Catasto Terreni al **Fg. 45, p.lla 137;**

5) fabbricato rurale in Bitonto, censito in Catasto Terreni al **Fg. 45, p.lla 516;**

per ipoteca legale derivante da ruolo per € **6.732,06** S. E. ed O. oltre IVA e CAP come per legge, gli interessi legali, dal dovuto fino alla data dell'effettivo pagamento, le spese di notifica nonché le successive occorrendo.

Atto di precetto notificato in data **02 ottobre 2014** a favore di --- omissis ---, contro --- omissis ---, nascente da sentenza del Tribunale di Bari, Sezione stralcio, n. 612 del 04 febbraio 2014, notificata in forma esecutiva il 23 luglio 2014 e copia dell'atto di precetto suddetto del 02.10.2014, con credito complessivo di € **60.261,50**, con richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita immobiliare dei beni pignorati, come da suddetta sentenza.

Decreto telematico nr. 4914/2014 del Tribunale di Bari, reso nel procedimento R.G. 16063/2014, rep. 8011/2014, provvisoriamente esecutivo e munito della relativa formula il **15.12.2014** a favore di --- omissis ---, contro --- omissis ---, con credito complessivo di € **100.629,20** e richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita immobiliare dei beni pignorati, come da suddetta sentenza.

In data **05.05.2015** **rinuncia** all'esecuzione di --- omissis ---.

In data **13.05.2015** **rinuncia** all'esecuzione di --- omissis ---.

Atto di intervento nella procedura in epigrafe di --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, per il pagamento della somma complessiva pari ad € **7.922,00**, al **28.03.2017**, oltre al costo di registrazione del titolo, agli interessi che matureranno ed a ogni altra spesa, con richiesta di partecipare alla distribuzione del

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



ricavato della vendita immobiliare suddetta.

Atto di intervento del **23.04.2018** di --- omissis ---, C.F.--- OMISSIS ---, --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, --- omissis ---, C.F. --- OMISSIS ---, per un credito di € **10.452,04**, oltre interessi maturandi sino al soddisfo nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15%, iva e cap., dell'intervento e successivi, con richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita immobiliare suddetta.

Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura

Sulla scorta delle indagini effettuate non sono risultati oneri giuridici a carico dell'immobile.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non son risultati a carico dell'immobile vincoli che andranno a gravare a carico dell'acquirente fatta eccezione del costo della pratica di sanatoria e relativo accatastamento per un importo preventivo complessivo di € 4.000,00 ripartito tra sanatoria edilizia, accatastamento e onorario del tecnico.

In base alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. a carico dei beni pignorati non vi sono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in aggiunta a quelle riportata nella relazione notarile.

2. FONDO RUSTICO SITO IN BITONTO – FG. 125, P.LLA 31

A.2- Individuazione del bene

Il fondo rustico individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 125, p.la 31, di proprietà di --- omissis ---, è un uliveto di classe 3, di superficie pari a 25,54 Are, ossia 2.554 mq., con accesso diretto dalla strada, anche se sterrata ed adiacente al rustico di stessa proprietà identificato allo stesso Fg. 125, p.la 62.

Il suddetto fondo rustico include circa 67 ulivi dell'età di circa 45 anni.

Il fondo in agro di Bitonto è situato, rispetto al centro abitato del medesimo comune, a circa 10 minuti di strada percorsi in auto a lenta velocità lungo le strade rurali in

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



parte non asfaltate.

Il fondo e gli ulivi che lo caratterizzano sono in ottime condizioni.

I confini del rustico non sono individuati da muretti lateralmente, sono definiti lungo la strada dalla strada stessa, con accesso libero, mentre delimitati dal fondo adiacente di stessa proprietà – Fg. 125, p.lla 62 – dal lato opposto rispetto alla strada.

Da sopralluogo i due rustici suddetti realizzano un unico grande uliveto di stessa proprietà.

3. FONDO RUSTICO SITO IN BITONTO – FG. 125, P.LLA 62

A.3- Individuazione del bene

Il fondo rustico individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 125, p.lla 62, di proprietà di --- omissis ---, è un uliveto di classe 3, di superficie pari a 25,55 Are, ossia 2.555 mq., non possiede accesso diretto dalla strada, ma vi si accede attraversando il fondo adiacente, Fg. 125, p.lla 31, che sbocca direttamente su strada sterrata.

Il suddetto fondo rustico include circa 68 ulivi dell’età di circa 45 anni.

Il fondo in agro di Bitonto è situato, rispetto al centro abitato del medesimo comune, a circa 10 minuti di strada percorsi in auto a lenta velocità lungo le strade rurali in parte non asfaltate.

Il fondo e gli ulivi che lo caratterizzano sono in ottime condizioni.

I confini del rustico non sono individuati da muretti lungo tre lati, tranne che sul lato opposto rispetto alla strada. Tale muretto in pietra delimita il confine ultimo dell’intero uliveto di stessa proprietà --- omissis ---, individuato dal Fg. 125, p.lle 31-62, caratterizzato da 135 ulivi in totale.

4. FONDO RUSTICO SITO IN BITONTO – FG. 45, P.LLA 137

A.4- Individuazione del bene

Il fondo rustico individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 45, p.lla 137, di proprietà di --- omissis ---, è un uliveto di classe 3, di superficie pari a 14,27 Are, ossia 1.427 mq., include il fabbricato rurale, individuato al Fg. 45, p.lla 516.

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



Il suddetto fondo non possiede accesso diretto dalla strada, ma vi si accede attraversando un fondo di altra proprietà, che sbocca direttamente su strada sterrata.

Il suddetto fondo rustico include circa 25 alberi di ulivo secolari.

Il fondo in agro di Bitonto è situato, rispetto al centro abitato del medesimo comune, a circa 10 minuti di strada percorsi in auto a lenta velocità lungo le strade rurali in parte non asfaltate.

Il fondo e gli ulivi che lo caratterizzano sono in ottime condizioni.

I confini del rustico non sono individuati lungo tre lati da alcuna recinzione, tranne che sul lato opposto rispetto alla strada da un muretto in pietra.

5. FABBRICATO RURALE SITO IN BITONTO – FG. 45, P.LLA 516

A.5- Individuazione del bene

Il fabbricato rurale individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 45, p.lla 516, di proprietà di --- omissis ---, è sito all’interno dell’uliveto secolare, individuato dal Fg. 45, p.lla 137, non accessibile direttamente da strada sterrata, ma a cui si accede attraversando altra proprietà di libero accesso.

Il fabbricato rurale è un antichissima costruzione di superficie pari a 00,15 Are, ossia 15,00 mq..

Il suddetto fabbricato è una torretta antichissima, secolare, mai ristrutturata, costruita con enormi blocchi di pietra a secco, a base rettangolare, con due lati di circa 4 metri e due di poco più di 3,50 m., per un’altezza di circa 6 metri, e al suo interno vi è una grossa antica macina in pietra, probabilmente usata in passato per produrre l’olio degli ulivi secolari che la circondano.

Tale fabbricato ha un importante valore ambientale e paesaggistico, come gli ulivi secolari, per cui rientra nei beni architettonico-ambientali tutelati da PPTR, Piano Paesaggistico Territoriale Tematico Regionale.

Il valore di mercato del fabbricato rurale è molto basso per il prezzario dell’Agenzia delle Entrate, ossia tra i 4 € e i 10 € a mq., per cui avrebbe un valore di circa 150,00 €. In realtà la sottoscritta ritiene che oggi il valore economico del suddetto fabbricato è irrilevante, ma nei prossimi decenni il suo valore ambientale e paesaggistico, potrebbe assumere un valore economico legato al turismo ambientale, vista la crescente sensibilità in tal senso e l’attività turistica che ne consegue.

Il fabbricato rurale in agro di Bitonto è situato, rispetto al centro abitato del medesimo comune, a circa 10 minuti di strada percorsi in auto a lenta velocità lungo

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



le strade rurali in parte non asfaltate.

RISPOSTA AL QUESITO 3

a) Valutazione economica

Per la determinazione del prezzo di mercato si è proceduto nel seguente modo:

1. Criteri di stima.

Per la determinazione del valore venale delle garanzie immobiliari è stato adottato il “Procedimento di Stima Sintetico” secondo l'Aspetto Economico della stima comparativa o per confronto diretto.

Poi il valore determinato, che rileva le quotazioni medie praticate con l'attuale andamento del mercato immobiliare, valutato con caratteristiche di normalità, è stato adeguato all'effettivo valore di vendita, mediante l'applicazione di parametri correttivi che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e quindi consentono di determinare il valore che rispecchia lo stato dell'immobile.

2. Indagine di mercato.

Le indagini relative ai prezzi sono state effettuate, in via ufficiosa, sia presso Agenzie Immobiliari che con interpellato di qualche operatore economico del posto e prendendo in considerazione, per avere un valore estrapolato di raffronto anche il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari al momento disponibile con riferimento all'anno 2013.

In base alle indagini effettuate il mercato immobiliare del C.S. oltre ad essere attivo è anche sostenuto, impegnando circa il 20% delle transazioni che interessano il mercato edilizio. Infatti tale zona del centro abitato è densamente abitata e ricca di uffici amministrativi comunali e professionali e ricco di attività commerciali ed artigianali a servizio della residenza.

I prezzi di mercato delle compravendite nell'abitato di Bitonto variano tra 1.000/1.100 €/mq. e 1.600/1.800 €/mq..

1.UNITÀ IMMOBILIARE **- BITONTO -VIA PLINIO IL VECCHIO, 17**

Considerando la tipologia di abitazione, situata in pieno centro abitato, in immediata prossimità di tutti i servizi, con accesso autonomo e comodo, servita da deposito/cantina, da cortile, parcheggio, realizzata a regola d'arte, sia per quanto

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



riguarda la struttura portante dell'immobile stesso, che per la qualità dei materiali, resistenti e duraturi nel tempo, oltre che isolanti termicamente e acusticamente, con ottima illuminazione solare, ma considerando anche la vetustà dell'immobile e la necessaria manutenzione ordinaria, si assume il valore medio di 1.500,00 €/mq e in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si applicano il coefficiente 0,80 che compendia l'età, la qualità e il livello di manutenzione.

Pertanto

Immobile	Superficie lorda mq.	indice	Superficie Raguagliata DPR 138/98
Abitazione Piano Rialzato	130,80	1,00	130,80
Veranda	7,20	0,30	2,16
Cortile-giardino- parcheggio	131,185	0.30	39,35
Deposito/Cantina Piano Interrato	70,80	0.30	21,24
TOTALE			193,55

Superficie commerciale Appartamento, Fig. 48, p.lla 623, sub. 6:

SEL = Superficie esterna raguagliata Fabbricato => 193,55 mq.

	Superf. Comm. mq.	Prezzo medio/alto €/mq	Coeff. età, qualità, stato manut.	Prezzo Commerciale €/mq	Valore Commerciale
Unità immobiliare	193,55	1.600,00	0,80	1.280,00	247.744,00 €

Il valore della garanzia immobiliare costituente unico immobile, Fig. 48, p.lla 623, sub 6, si assume in cifra tonda pari a:

€ 248.000,00

Applicando un abbattimento del 15% sul valore trovato per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolite, si ottiene:

€ 248.000,00 x 0,85 = € 210.800,00

Al netto delle spese per sanatorie edilizie assunte in € 4.000,00 si ottiene:

€ 210.800,00 - € 4.000,00 = € 206.800,00

(EURO DUECENTOSEIMILAOTTOCENTO/00)

2. FONDO RUSTICO SITO IN BITONTO – FG. 125, P.LLA 31

Considerando che il fondo rustico individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 125, p.lla 31, di proprietà di --- omissis ---, è:

-un uliveto di classe 3;

-di superficie pari a 25,54 Are, ossia 2.554 mq.;

-di Reddito dominicale € 12,53 e Reddito agrario € 8,57;

-con accesso diretto dalla strada, anche se sterrata;

-caratterizzato da circa 67 ulivi dell’età di circa 45 anni;

-a circa 10 minuti di strada percorsi in auto a lenta velocità lungo le strade rurali in parte non asfaltate.

si assume il valore medio di 2,00 €/mq.

Pertanto

FONDO RUSTICO	<i>Superficie mq.</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore totale</i>
FG. 125, P.LLA	2554	2,00	5.108,00

Il valore della garanzia immobiliare del fondo rustico Fg. 125, p.lla 31, si assume in cifra tonda pari a:

€ 5.108,00

(EURO CINQUEMILACENTOOTTO/00)

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



3. FONDO RUSTICO SITO IN BITONTO – FG. 125, P.LLA 62

Considerando che il fondo rustico individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 125, p.lla 62, di proprietà di --- omissis ---, è:

- un uliveto di classe 3;
- di superficie pari a 25,55 Are, ossia 2.555 mq.;
- di Reddito dominicale € 12,54 e Reddito agrario € 8,58;
- privo di accesso diretto dalla strada, anche se sterrata;
- caratterizzato da circa 68 ulivi dell’età di circa 45 anni;
- a circa 10 minuti di strada percorsi in auto a lenta velocità lungo le strade rurali in parte non asfaltate.

si assume il valore medio di 2,00 €/mq.

Pertanto

FONDO RUSTICO	<i>Superficie mq.</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore totale</i>
FG. 125, P.LLA	2555	2,00	5.110,00

Il valore della garanzia immobiliare del fondo rustico Fg. 125, p.lla 31, si assume in cifra tonda pari a:

€ 5.110,00

(EURO CINQUEMILACENTODIECI/00)

Per cui l’intero uliveto costituito dai due fondi rustici di proprietà di --- omissis ---, individuati al Catasto Terreni:

1- FG. 125, p.lla 31;

2- FG. 125, p.lla 62;

ha un Valore pari a:

€ 5.108,00 + € 5.110,00 = 10.218,00 €

Il valore della garanzia immobiliare dell’uliveto costituito dai due fondi rustici adiacenti, individuati al Fg. 125, p.lle 31-62, si assume in cifra tonda pari a:

€ 10.200,00

(EURO DIECIMILADUECENTO/00)

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



4. FONDO RUSTICO SITO IN BITONTO – FG. 45, P.LLA 137

Considerando che il fondo rustico individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 45, p.lla 137, di proprietà di --- omissis ---, è:

- un uliveto di classe 3;
 - di superficie pari a 14,42 Are, ossia 1.442 mq.;
 - di Reddito dominicale Lire 13.699 e Reddito agrario Lire 9.373;
 - privo di accesso diretto dalla strada;
 - caratterizzato da circa 25 ulivi secolari;
 - a circa 10 minuti di strada percorsi in auto a lenta velocità lungo le strade rurali in parte non asfaltate.
- si assume il valore medio di 2,00 €/mq.

Pertanto

FONDO RUSTICO	<i>Superficie mq.</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore totale</i>
FG. 125, P.LLA	1442	2,00	2.884,00

Il valore della garanzia immobiliare del fondo rustico Fg. 45, p.lla 137, si assume pari a:

€ 2.850,00

(EURO DUEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00)

5. FABBRICATO RURALE SITO IN BITONTO – FG. 45, P.LLA 516

Considerando che il fabbricato rurale individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Catasto Terreni al Fg. 45, p.lla 516, di proprietà di --- omissis ---, è:

- sito all’interno dell’uliveto secolare, individuato dal Fg. 45, p.lla 137;
- non accessibile direttamente da strada sterrata, ma accessibile attraversando altra proprietà di libero accesso;
- dotato di pozzo;

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



- un antichissima costruzione di superficie pari a 00,15 Are, ossia 15,00 mq.;
- una torretta antichissima, secolare;
- mai ristrutturata;
- dotata di una grossa antica macina in pietra;
- un importante rudere di valore ambientale e paesaggistico, per cui rientra nei beni architettonico-ambientali tutelati da PPTR, Piano Paesaggistico Territoriale Tematico Regionale.

Considerando che il valore di mercato del fabbricato rurale è molto basso per il prezzario dell' Agenzia delle Entrate, ossia tra i 4 € e i 10 € a mq.:

Pertanto

FONDO RUSTICO	<i>Superficie mq.</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore totale</i>
FG. 45, P.LLA 516	15,00	10,00	150,00

Il valore della garanzia immobiliare del fabbricato rurale Fg. 45, p.lla 516, si assume pari a:

€ 150,00
(EURO CENTOCINQUANTA/00)

Per cui l'intero bene, costituito da uliveto secolare e da fabbricato rurale secolare in pietra, di proprietà di --- omissis ---, individuato al Catasto Terreni:

3- FG. 45, p.lla 137;

4- FG. 45, p.lla 516;

ha un Valore pari a:

€ 2.850,00 + € 150,00 = 3.000,00 €

Il valore della garanzia immobiliare dell'uliveto secolare con il fabbricato rurale, individuati al Fg. 45, p.lle 137-516, si assume in cifra tonda pari a:

€ 3.000,00
(EURO TREMILA/00)

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



CONCLUSIONI

Riepilogando, il Valore complessivo dei beni immobili e diritti immobiliari, pignorati nella Procedura Esecutiva R.G. E. N. 1016/2012, in atti così individuati catastalmente:

- 1) immobile sito in Bitonto (BA) alla Via Plinio il Vecchio, n. 17, in Catasto Fabbricati, Fg. 48 particella 623 sub 6, cat. A3, classe 5, vani 6,5, rendita € 520,33;
- 2) fondo rustico sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 125, p.lla 31, uliveto classe 3, superficie are 25,54, reddito dominicale € 12,53 – reddito agrario € 8,57;
- 3) fondo rustico sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 125, p.lla 62, uliveto classe 3, superficie are 25,55, reddito dominicale € 12,54 – reddito agrario € 8,58;
- 4) fondo rustico sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 45, p.lla 137, uliveto classe 3, superficie are 14,27, reddito dominicale € 7,00 – reddito agrario € 4,79;
- 5) immobile sito in Bitonto (BA) in Catasto Terreni, foglio 45, p.lla 516, fabbricato rurale, superficie are 00,15, reddito dominicale --- – reddito agrario ---;

di proprietà del soggetto esecutato **Sig. --- omissis ---**, nato a Bitonto il --- omissis --- e ivi residente alla Via Plinio il Vecchio, n. 17, C.F. --- **OMISSIS ---**,
è

Immobile	Identificativi catastali	Valore commerciale
Abitazione-Veranda-Cortile-giardino-parcheggio-Cantina/Deposito	Fg. 48, p.lla 623, sub 6	€ 206.800,00
Fondo rustico	foglio 125, p.lla 31	€ 5.108,00
Fondo rustico	foglio 125, p.lla 62	€ 5.110,00
Fondo rustico	foglio 45, p.lla 137	€ 2.850,00
Fabbricato rurale	foglio 45, p.lla 516	€ 150,00
TOTALE		€ 220.018,00

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it



Il valore della garanzia immobiliare totale si assume in cifra tonda pari a:

€ 220.000,00

(EURO DUECENTOVENTIMILA/00)

Tanto ritiene la sottoscritta C.T.U. ad evasione dell'incarico relativo alla stesura della Relazione peritale, restando a disposizione del Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

Conversano, 01.03.2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Rosa Porfido

-firmato digitalmente-

STUDIO di INGEGNERIA

Dott. Ing. Rosa PORFIDO

Via R. Netti n° 19 – 70029 Santeramo in Colle-(BA) – Via Polignano, 70014 Conversano – (BA)

Tel. 392.7849444 – Email ing.rossellaporfido@gmail.com

Allegati:

1. Allegato 1 - Documentazione Rilievo Fotografico;
2. Allegato 2 – Documentazione catastale - Planimetrie Catastali;
3. Allegato 3 – Documentazione Ufficio Tecnico - Planimetrie di Progetto;
4. Allegato 4 – Documentazione relativa a Sopralluoghi.

CTU

dott. ing. Rosa PORFIDO

Tel.3927849444 – email ing.rossellaporfido@gmail.com - pec rosa.porfido7173@pec.ordingbari.it

