

Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

## **TRIBUNALE DI BARI**

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Antonio Ruffino

Procedura esecutiva immobiliare: n. 220/2011 R.G.E.  
(a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 825/2014 R.G.E.)

### **PERIZIA DI STIMA**

in conformità alla direttiva del Garante  
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)

CREDITORE PROCEDENTE

**A.A.M. S.R.L.**

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

## INDICE

1. CONFERIMENTO INCARICO.....	pag. 3
2. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	pag.3
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.4
3.1. IDENTIFICAZIONE.....	pag.5
3.2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag.6
3.3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITA'.....	pag.7
3.4. PROVENIENZA.....	pag.10
3.5. GRAVAMI.....	pag.11
3.6. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.12
3.7. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.13
3.8. VALUTAZIONE.....	pag.13
3.9. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.15
3.10. STATO DI POSSESSO.....	pag.16
4. ALLEGATI.....	pag.19



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: rita2@libero.it

## 1. CONFERIMENTO INCARICO

Il 19/11/2021 il Giudice Dott. Antonio Ruffino, letta l'istanza del Delegato del 06/10/2021 ed esaminati gli atti e documenti della presente procedura esecutiva, nominava la sottoscritta arch. Rita Pierro, iscritta presso l'Ordine degli Architetti P. P. e Conservatori della Provincia di Bari al n. 1509 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 253 esperto stimatore, per l'aggiornamento della stima del compendio pignorato già individuato quale "Lotto 2" consistente in:

■ *Locale magazzino-deposito sito in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27 piano S2, in catasto al foglio 40, particella 532, sub.59-60* ■■■■■

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 04/01/2022 il professionista delegato l'Avv. Francesco Paolo Ricci inoltrava raccomandata ■■■■■ via Napoleone Colajanni n. 27 a Bari, con cui si comunicava che in data 13/01/2022 alle ore 9.30, sarebbe stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile interessato. ■■■■■

■■■■■ In tale data la sottoscritta accompagnata dal professionista delegato l'avv. Francesco Paolo Ricci, si recava presso il cespite pignorato, al piano secondo interrato di un fabbricato in via Napoleone Colajanni n. 27 a Bari. Sul posto era presente il debitore esecutato ■■■■■, consentendone l'accesso. Si procedeva, pertanto, con una ricognizione dell'unità abitativa, supportato da rilievi fotografici e planimetrie catastali, constatando che non c'era una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. In linea di massima l'immobile si



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

presentava in discrete condizioni d'uso, non necessitando lavori di urgente manutenzione, si evidenziano delle macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche. Dopo aver dato lettura del verbale di accesso redatto dal professionista delegato, il sopralluogo si concludeva alle ore 10.00, previa sottoscrizione di tutti i presenti. [REDACTED]

In data 17/01/2022 la sottoscritta si recava nuovamente presso l'immobile pignorato, per effettuare un rilievo metrico, al fine di poter rappresentare graficamente la planimetria attuale. [REDACTED]

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- accurato esame della documentazione in atti;
- acquisizione della documentazione presso Agenzia del Territorio- Catasto Fabbricati Ufficio di Bari presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.), dati relativi ai titoli abilitativi;
- analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico e metrico dell'immobile.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

Al consulente tecnico d'ufficio veniva chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.*

*In particolare, l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

*se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Il creditore procedente ha depositato la certificazione ipocatastale. Le certificazioni dell'iscrizioni si estendano per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

[REDACTED], così come dichiarato in sede di sopralluogo.

Dopo aver compiuto questo controllo preliminare, si procede:

1. *"All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:"*

### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

- Immobile, sito in Bari via Napoleone Colajanni n.27, piano S2,
- foglio 40 particella 532, sub. 59, zona cens. 2, categ. C/2, classe 2, consistenza 112 mq, rendita catastale euro 613,14 (ex sub.40),
- foglio 40 particella 532, sub. 60, zona cens. 2, categ. C/2, classe 2, consistenza 167 mq rendita catastale euro 784,86 (ex sub.45),

di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Dati derivanti da variazione del 07/06/2011 protocollo n. BA0277704 in atti dal 07/06/2011 ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 33552.1/2011) [REDACTED]

Allo stato attuale l'immobile si configura come un unico locale, denominato LOTTO N.2. nella perizia depositata dall'ing. Vincenzo Giordano:



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

.....Il lotto n. 2 è formato dalle unità immobiliari N.3, in catasto al foglio 40 particella 532 sub 59, sup. 112 mq e N.4, in catasto al foglio 40 particella 532, sub 60, sup.167 mq site in Bari alla via napoleone Colajanni N.27, 2° piano interrato. Proprietà per 1/2....Confina a Nord con i sub. 57 e 58 (Lotto n.1), a sud con altra proprietà, ad est con via Napoleone Colajanni, ad ovest con proprietà condominiali. La sottoscritta ha formato il seguente lotto di vendita:

**Lotto UNICO: Unità immobiliare (Lotto n. 2) sita in via Napoleone Colajanni n. 27 in Bari - foglio 40 particella 532, sub. 59-60.**

La sottoscritta non ritiene necessaria un ulteriore frazionamento e formazione di nuovi confini catastali.

2. *Ad una sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione di IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

### **3.2 DESCRIZIONE DEL BENE.**

L'immobile in questione è ubicato in una zona semicentrale della città di Bari, caratterizzata da insediamenti edilizi di recente costruzione e di pregio architettonico. Nelle immediate vicinanze di importanti reti stradali, di scuole, di giardini pubblici e università. La zona è ben servita da collegamenti sia verso il centro città, sia verso i comuni limitrofi. L'immobile oggetto di perizia è situato al piano secondo interrato di un edificio composto da tre piani interrati e sette piani fuori terra. Vi si accede attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale situati al civico n. 27 di via Napoleone Colajanni.

Dal cancello, attraverso una rampa carrabile, si accede in un'ampia area interna a diversi fabbricati, destinata sia a parcheggio, sia a giardino condominiale. Sulla sinistra lungo il fronte interno dell'edificio condominiale, è posta una scalinata che



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

conduce ai due piani interrati, dove sono ubicati i locali commerciali, parallelamente alla scalinata è posta una rampa carrabile, a cielo aperto, che conduce al terzo piano interrato destinato ad autorimessa. Gli accessi ai locali commerciali dei due piani interrati sono disposti lungo un balcone ampio di larghezza di circa tre metri. I locali si affacciano su l'ampio spazio scoperto, sono ben arieggiati, mentre la parte posteriore, quella prospiciente via Colajanni, risultano interrati e illuminati da pozzi luce. L'immobile si configura come un ampio spazio suddiviso da tramezzature in cartongesso che individuano vani, alcuni con destinazione uffici, altri con diversa destinazione. Nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presenta relazione viene rappresentata l'attuale distribuzione dei vani. L'altezza interna è di 2,95 mt. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., le tramezzature interne sono in laterizio e cartongesso dello spessore di 10 cm, il solaio è in latero-cemento e cordolo in c.a. dello spessore di 30 cm. La pavimentazione è costituita da piastrelle di marmo di dimensione 12x25 cm. Le pareti sono intonacate con malta cementizia e pittura a quarzo in tinta chiara. L'impianto elettrico è sottotraccia con scatole di derivazione nascoste. L'impianto termico è assente. È presente l'impianto idrico, fognario, elettrico regolarmente allacciato alle reti cittadine. Non è presente un impianto di climatizzazione. Le porte interne sono in legno, i serramenti in pvc con vetro singolo. I punti luce sono a soffitto e a parete con lampade di emergenza, linea telefonica e presa TV.

### **3.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' EDILIZIA**

L'attuale strumento urbanistico vigente, ha inserito questo immobile, in zona di **COMPLETAMENTO B3**.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita non è soggetta ad IVA.



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

3. *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985.*

L'immobile è stato costruito dopo il 2 settembre 1967.

4. *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificati ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

L'edificio di cui l'immobile fa parte, è stato costruito con una Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Bari il 22/06/1971 n.169.

Successivamente, in data 22/07/2003, è stata rilasciata una Concessione in Sanatoria (Partica n. 11955) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso del secondo piano interrato da garage-autorimessa a depositi e cantinole.

Non è presente un certificato di agibilità.

#### *DIFORMITA' RICONTRATE*

Dall'esame dei suddetti documenti e dai rilievi effettuati sul posto, si sono riscontrate delle difformità con la planimetria catastale e il progetto approvato:

1. Realizzazione di tramezzature interne in cartongesso, al fine di individuare degli ambienti, con varie destinazione quali: sale di esposizione, uffici, sale riunioni, ecc.



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

In sede di sopralluogo, il proprietario ha dichiarato che per questi lavori, non sono stati presentati delle pratiche edilizie.

Tutto ciò è rilevabile dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

### *SANABILITA'*

A condizione che venga conservata la destinazione del locale, ossia deposito, la difformità di cui al punto (1) è sanabile, ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n. 380, presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari una SCIA in Sanatoria e successivamente si dovrà aggiornare la planimetria catastale al Catasto Fabbricati.

1. *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

La procedura esecutiva non contempla al suo interno alcun terreno, ma immobili e pertinenze regolarmente censite in catasto urbano.

2. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

dopo aver identificato catastalmente l'immobile, ho constatato che non c'è corrispondenza con la planimetria catastale. La sua correzione deve essere effettuata dal proprietario, dopo aver sanato le irregolarità riscontrate.

*(All.1 Planimetria Catastale).*

L'immobile avendo la destinazione C/2 magazzini e locali deposito, non è richiesto il certificato APE.



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

3. *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

### **TITOLO DI POSSESSO**

**Atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Cardinali Giuseppe di Bari del 12/05/2005, repertorio n. 32360, trascritto nell'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 14/04/2005 al n. 4467. Trascrizione n. 18700/11991 in data 15/04/2005.

A favore di [REDACTED]

Contro la società di [REDACTED]

4. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

### **3.4 PROVENIENZA VENTENNALE**

Considerando i venti anni prima fino al 30/12/1991, l'immobile era di proprietà della società [REDACTED]. Con atto del 30/12/1991, a rogito del notaio Domenico Memeo di Bari la società di [REDACTED]



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

## 1.5 GRAVAMI

### *FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE*

- L'immobile non risulta soggetto a vincoli, atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano limitazioni per servitù o altro;
- Non ci sono diritti di usufrutto;
- L'acquirente avrà l'onere della regolarità edilizia e catastale;

La sottoscritta tramite e-mail ha richiesto all'amministratore del condominio di via Napoleone Colajanni, un resconto circa gli eventuali debiti [REDACTED] con il condominio, non ricevendo riscontro. [REDACTED]  
[REDACTED]

### *FORMALITA' DA CANCELLARE*

TRASCRIZIONE del 10/09/2014- Registro Particolare 22838 registro Generale 29900 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI repertorio 4328 del 25/07/2014.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI, documenti successivi correlati: Annotazione n. 5448 del 28/09/2018  
(RESTRIZIONE DEI BENI). [REDACTED]

### *STATO DI OCCUPAZIONE*

La sottoscritta in sede di sopralluogo, constatava che l'immobile era utilizzato [REDACTED]  
[REDACTED] e che aveva un contratto di comodato d'uso gratuito con una società denominata [REDACTED], una associazione di promozione sociale.

5. *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

Il diritto sull'immobile pignorato è di proprietà.

6. *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici noneliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

### **3.6 METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA**

La sottoscritta ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo basato sul procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta). Questo procedimento sintetico consiste nel confrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi, dunque, per comparazione con beni simili, per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

2. Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi;
3. Stato di conservazione/manutenzione;
4. Caratteristiche costruttive, qualità dei materiali da costruzione impiegati;
5. Epoca di realizzazione;



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: rita2@libero.it

6. Esame della documentazione tecnico-catastale.

### 3.7 CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale è valutata secondo i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 assumendo il mq della superficie catastale come unità di misura per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale è data dalla somma dei:

a) *vani principali e accessori diretti misurata come segue:*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (Lotto n. 2) sita in via Napoleone Colaianni n. 27 in Bari - foglio 40 particella 532, sub. 59-60, è pari a:

**Superficie Commerciale= 279 mq**

### 3.8 VALUTAZIONE

L'indagine di mercato è stata condotta esaminando le unità commerciali assimilabili, attraverso agenzie immobiliari operanti in zona, il listino della camera di commercio di Bari e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

*a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio*

Riferimento anno 2021- 1° semestre - tipologia: Magazzini-Stato Conservativo:  
Normale:

Val OMI MIN: 1.100 euro/mq;

Val OMI MAX: 1.600 euro/mq;

*(All.2 Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate).*

- **Valore normale unitario= 1.100 €/mq**

*b) Indagini svolte presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona*

In questa zona, oggi, non sono presenti immobili in vendita con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tuttavia sulla base delle più recenti transazioni concluse nella zona di interesse, si è potuto stabilire un prezzo medio di mercato pari a:

- **Valore di mercato nella zona d'interesse = 1.200 €/mq**

*c) Quotazione della Borsa immobiliare Camera di Commercio di Bari*

Per i locali commerciali le quotazioni medie secondo la Borsa immobiliare Camera di Commercio di Bari è pari a:

- **Valore medio delle quotazioni di mercato= 1.300 €/mq**

Sulla base dei dati ottenuti, applichiamo un valore unitario a base di stima pari a:

**Valore normale unitario = 1.200 €/mq**

A tale valore attribuiamo coefficienti correttivi che rendono il valore assunto a base di riferimento, conforme allo stato reale dell'unità immobiliare.

- Il coefficiente **C1** è relativo alle caratteristiche infrastrutturali ed ambientali della zona in cui è ubicato il fabbricato;
- Il coefficiente **C2** riguarda il livello di piano, la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità;



Architetto Rita Pierro  
 via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
 P. Iva 08045280727  
 Tel./Fax 080 3718734  
 pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
 email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

- Il coefficiente **C3** riguarda la qualità delle finiture, la conformità degli impianti a Leggi e Norme.
- I coefficienti **C4, C5, C6** sono relativi allo stato dell'immobile, circa la manutenzione, la vetustà e la disponibilità.

Valore unitario €/mq	Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Valore al mq €/mq
	C1 caratteristiche posizionali	1	
	C2 caratteristiche ambientali	0,8	
	C3 caratt. Funzionali, tecniche ed impiantistiche	1	
	C4 stato di conservazione e manutenzione	1	
	C5 grado di vetustà	1	
	C6 disponibilità immobile	0,9	
<b>1 200</b>	<b>C1xC2xC3xC4xC5xC6</b>	<b>0,72</b>	<b>864</b>

Calcolando il Valore Complessivo del lotto unico:

Valore complessivo = Valore al mq (€/mq) x superficie commerciale (mq):

**Valore Complessivo = 864 €/mq x 279 mq = € 241.056,00**

### 3.9 CORREZIONI DI STIMA

Si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15%,  
 (...riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene nella misura forfettaria del 15%....). Pertanto:

- **Abbattimento Forfettario 15% = € 36.158,40;**

A queste vanno aggiunte:

- **Spese per conformità edilizie = € 2.500,00**

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO:**

€ 241.056,00-

€ 36.158,40-

€ 2.500,00 =

---

€ 202.397,60





Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

9. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, sino al momento del sopralluogo, non risulta interessato da alcuna procedura esecutiva per pubblica utilità.

10. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

La sottoscritta allega la planimetria dello stato dei luoghi e la documentazione fotografica. *(All.3 Planimetria Stato dei Luoghi).*

11. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

La sottoscritta allega una separata descrizione del lotto formato, indicando lo stato di occupazione, la superficie commerciale, il prezzo di stima e i riferimenti catastali.

*(All.4 Schema di vendita immobiliare senza generalità del debitore).*

12. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

La sottoscritta allega una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore.

13. *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf*

La sottoscritta allega una check list, riguardante i principali controlli effettuati.



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

Nel capitolo "Risposta ai quesiti" si è data ampia risposta a quanto chiesto dall'Ill.mo  
Giudice e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.  
Con tanto si ritiene espletato l'incarico affidato.

Bitonto, 22/01/2022



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

#### **4. ALLEGATI**

Allegato 1: Planimetrie catastali storiche;

Allegato 2: Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

Allegato 3: Planimetria stato dei luoghi;

Allegato 4: Schema di vendita immobiliare senza generalità del debitore.



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0277704 del 07/06/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari  
Via Napoleone Colajanni civ. 27

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 532  
Subalterno: 59

Compilata da:  
De Santis Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bari N. 4361

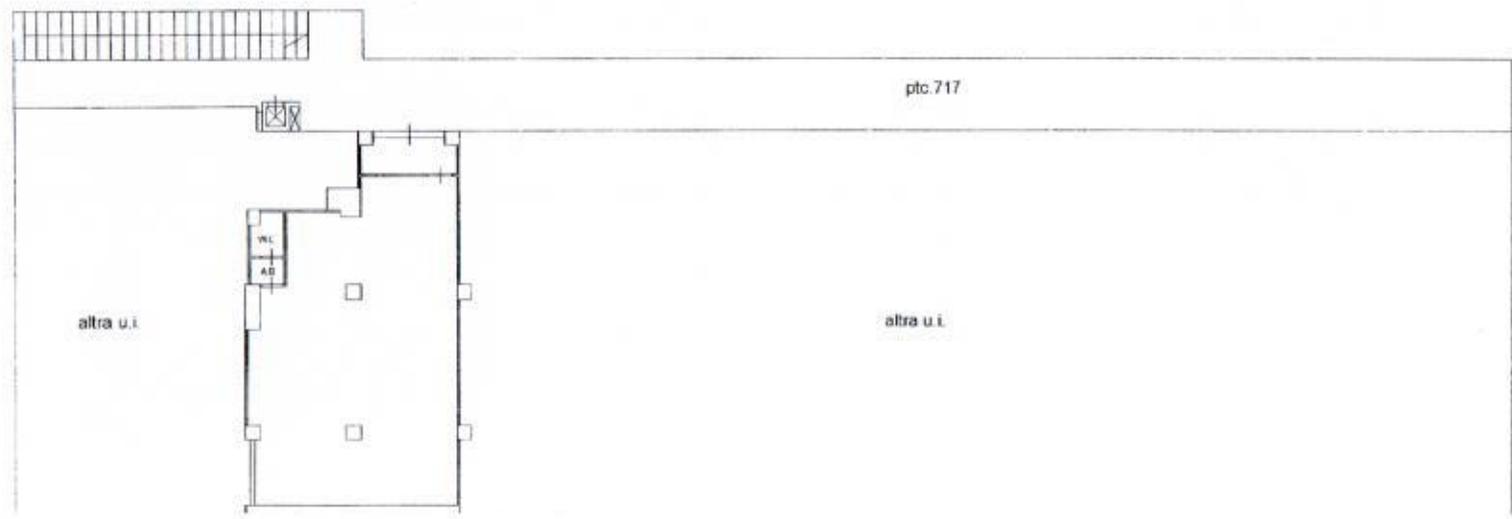
Scheda Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 06/01/2022 n. T53564 - Richiedente: PRRRTT72R41A893D  
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*ALLEGATO 1  
4/2*

PIANTA PIANO SECONDO SEMINTERRATO H 3.00 mt



VIA NAPOLEONE COLAJANNI n.27



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0277704 del 07/06/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari  
Via Napoleone Colajanni civ. 27

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 532  
Subalterno: 60

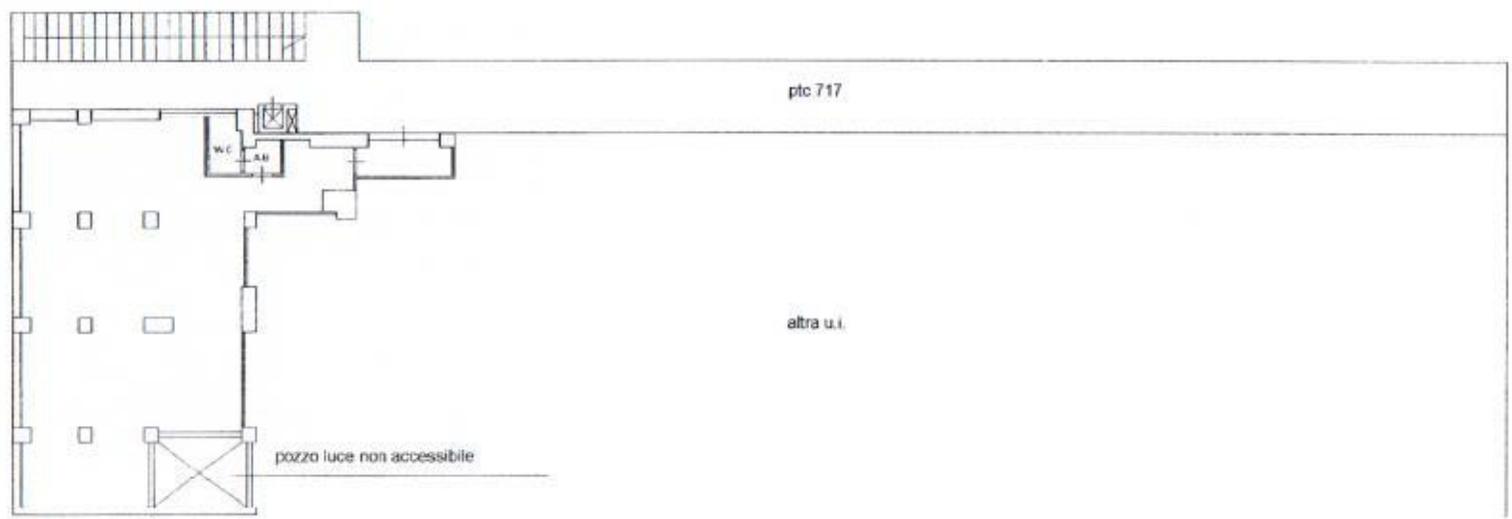
Compilata da:  
De Santis Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bari N. 4361

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti  
Data: 06/01/2022 - n. T53715 - Richiedente: PRRRT172R41A893D  
Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

212

PIANTA PIANO SECONDO SEMINTERRATO H 3.00 mt



ALLEGATO 2



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE CARRASSI 2 - TRA VIALE GIOVANNI XXIII E VIALE J.F. KENNEDY, TRA VIA DELLA COSTITUENTE E VIA CAMILLO ROSALBA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	1100	1600	L	4,5	6,7	L
Negozi	NORMALE	1750	2550	L	8,5	12,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia





Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

**SCHEMA DI VENDITA IMMOBILIARE senza generalità del debitore**

Procedura esecutiva immobiliare: n. 220/2011 R.G.E.

(a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 825/2014)

**Lotto UNICO: Unità immobiliare (Lotto n. 2) sita in via Napoleone Colajanni n. 27 in Bari - foglio 40 particella 532, sub. 59-60.**

**Proprietà:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

2- **Ubicazione:** Comune di Bari via Napoleone Colajanni n. 27, Piano S2;

**Identificazione catastale: foglio 40 particella 532, sub. 59**, zona cens. 2, categ. C/2, classe 2, consistenza 112 mq, rendita catastale euro 613,14, **foglio 40 particella 532, sub. 60**, zona cens. 2, categ. C/2, classe 2, consistenza 167 mq rendita catastale euro 784,86, [REDACTED]  
[REDACTED]

4- **Stato di occupazione:** OCCUPATO DAL PROPRIETARIO;

5- **Conformità Edilizia:** Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Bari il 22/06/1971 n.169. Successivamente in data 22/07/2003, è stata rilasciata una Concessione in Sanatoria (Partica n. 11955).

6- **Difformità edilizie:** Realizzazione di tramezzature interne in cartongesso.

7- **Superficie Commerciale: 279 mq.**

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: € 202.400,00**

(diconsi duecentoduemilaquattorcentoeuro/00)

Bitonto,

22/01/2022

In fede



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

## **TRIBUNALE DI BARI**

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Antonio Ruffino

Procedura esecutiva immobiliare: n. 220/2011 R.G.E.  
(a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 825/2014 R.G.E.)

### **INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA (Lotto n.2)**

CREDITORE PROCEDENTE

**A.A.M. S.R.L.** c.f. 01767180357

DEBITORI ESECUTATI:



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

## INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag.4
3. FORMAZIONE LOTTI.....	pag.4
4.PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 2.....	pag.5
5. REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag.5
6. DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	pag.5
7. SANABILITA'.....	pag.5
8. TITOLO DI POSSESSO.....	pag.5
9.PROVENIENZA VENTENNALE.....	pag.6
10. FORMALITA'.....	pag.6
11. ALTRE INFORMAZIONI.....	pag.6
12. FORMALITA' DA CANCELLARE.....	pag.7
13.CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.8
14.VALUTAZIONE.....	pag.8
15.CORREZIONE DI STIMA.....	pag.9
16.ALLEGATI.....	pag.10



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

## 1. PREMESSA

Io sottoscritta Arch. Rita Pierro iscritta presso l'Ordine degli Architetti P. P. e Conservatori della Provincia di Bari al n. 1509 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 253, veniva nominata in data 19/11/2021 dal G.E. Dott. Antonio Ruffino, esperto stimatore per l'aggiornamento della stima del compendio pignorato già individuato quale "Lotto 2", consistente in:

*"Locale magazzino-deposito sito in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27 piano S2, in catasto al foglio 40, particella 532, sub.59-60 di proprietà per ½ del sig.  
e di proprietà per ½"*

In data 23/02/2022 il G.E. disponeva l'integrazione della perizia del "Lotto 2" assegnando il termine di novanta giorni dalla comunicazione per il deposito della integrazione della perizia di stima.

Dagli atti si evince che le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono le seguenti:

1. Locale magazzino-deposito in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27 piano S2, in catasto al foglio **40**, particella **532**, sub.**38**, categoria C/2, consistenza 103 mq di proprietà per ½;
2. Locale magazzino-deposito in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27 piano S2, in catasto al foglio **40**, particella **532**, sub.**39**, categoria C/2, consistenza 103 mq di proprietà per ½;
3. Locale magazzino-deposito in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27 piano S2, in catasto al foglio **40**, particella **532**, sub.**40**, categoria C/2, consistenza 112 mq di proprietà per ½;



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

4. Locale magazzino-deposito in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27 piano S2, in catasto al foglio **40**, particella **532**, sub.**45**, categoria C/2, consistenza 167 mq di proprietà per ½;

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle indagini svolte presso il l'ufficio del Territorio e la Conservatoria dei registri immobiliari risulta che:

*Variatione del 19/05/2011 n. 30123.1/2011 per frazionamento e fusione, le particelle 532 sub. 38 e e sub 39 sono state soppresse dando origine alle nuove particella 532 sub 57 e sub 58, le particelle 532 sub 40 e sub 45 sono state soppresse con le nuove particelle 532 sub 59 e sub 60. (All.1 Visura catastale).*

## 3. FORMAZIONE LOTTI

Allo stato attuale le unità immobiliari oggetto della perizia costituiscono un unico grande locale delimitato da pareti divisorie che individuano e delimitano vari ambienti con diversa destinazione. Dalla precedente perizia depositata dall'ing. Vincenzo Giordano: l'intero locale è stato frazionato in due lotti distinti come indicati qui di seguito:

**LOTTO n.1.** Il lotto n. 1 è formato dalle unità immobiliari N.1, in catasto al foglio 40 particella 532 sub 57, sup. 148 mq e N.2, in catasto al foglio 40 particella 532, sub 58, sup.58 mq site in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27, 2° piano interrato. Proprietà per ½.

**LOTTO n.2.** Il lotto n. 2 è formato dalle unità immobiliari N.3, in catasto al foglio 40 particella 532 sub 59, sup. 112 mq e N.4, in catasto al foglio 40 particella 532, sub 60, sup.167mq site in Bari alla via Napoleone Colajanni n.27, 2° piano interrato. Proprietà per ½.



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

**L'oggetto di stima riguarda il LOTTO n. 2.**

#### **4. PERIZIA DI STIMA LOTTO N.2**

**Lotto UNICO: Unità immobiliare (Lotto n. 2) sita in via Napoleone Colajanni n. 27 in Bari - foglio 40 particella 532, sub. 59-60.**

#### **5. REGOLARITA' EDILIZIA**

L'edificio di cui l'immobile fa parte, è stato costruito con Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Bari il 22/06/1971 n.169.

Successivamente, in data 22/07/2003, è stata rilasciata una Concessione in Sanatoria (Partica n. 11955) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso del secondo piano interrato da garage-autorimessa a deposito e cantinola.

Non è presente un certificato di agibilità.

#### **6. DIFFORMITA' RISCONTRATE**

Dall'esame dei suddetti documenti e dai rilievi effettuati sul posto, si sono riscontrate delle difformità con la planimetria catastale e il progetto approvato:

1. Realizzazione di tramezzature interne in cartongesso, al fine di individuare degli ambienti, con varie destinazione quali: sale di esposizione, uffici, sale riunioni, ecc. (*All.2 Planimetria Catastale*).

#### **7. SANABILITA'**

A condizione che venga conservata la destinazione del locale, ossia deposito, la difformità di cui al punto (1) è sanabile, ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n. 380, presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari una SCIA in Sanatoria e successivamente si dovrà aggiornare la planimetria catastale al Catasto Fabbricati. (*All.3 Planimetria stato dei luoghi*).

#### **8. TITOLO DI POSSESSO**



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

**Atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Cardinali Giuseppe di Bari del 12/05/2005, repertorio n. 32360, trascritto nell' Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Bari il 14/04/2005 al n. 4467. Trascrizione n. 18700/11991 in data 15/04/2005.

A favore di \_\_\_\_\_, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e \_\_\_\_\_, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Contro la società di \_\_\_\_\_ con sede in Bari C.F. \_\_\_\_\_

#### **9. PROVENIENZA VENTENNALE**

Considerando i venti anni prima fino al 30/12/1991, l'immobile era di proprietà della società di \_\_\_\_\_ con sede in Bari C.F. \_\_\_\_\_ Con atto del 30/12/1991, a rogito del notaio Domenico Memeo di Bari la società di \_\_\_\_\_ ha modificato la ragione sociale in \_\_\_\_\_

#### **10.FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- L'immobile non risulta soggetto a vincoli, atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano limitazioni per servitù o altro;
- Non ci sono diritti di usufrutto;
- L'acquirente avrà l'onere della regolarità edilizia e catastale;
- Oneri condominiali.

#### **11.ALTERE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'amministratore è il sig. Pietro Liuzzi indirizzo e-mail: [infocon.liu@libero.it](mailto:infocon.liu@libero.it).

Le spese condominiali di ordinaria amministrazione ammontano circa 500 euro/anno.



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

Dalla richiesta di informazioni della situazione condominiale del debitore è emerso che, il sig. \_\_\_\_\_ ha un debito nei confronti del condominio di € 6.031,54 + € 5.995,05 per un totale di € **12.026,59**, come da prospetto aggiornato allegato.

(All. 4 Richiesta oneri condominiali del sig. \_\_\_\_\_ aggiornato maggio 2022)

## **12.FORMALITA' DA CANCELLARE**

### **ISCRIZIONE n. 18701/3884 del 15/04/2005**

#### *IPOTECA VOLONTARIA*

A favore di Banca Carime S.P.A. con sede in Cosenza, contro

\_\_\_\_\_ per la quota ½ ciascuno. In forza di Atto Notarile a garanzia di mutuo del 12/04/2005 per euro 230.000,00 di capitale.

### **ISCRIZIONE n. 11530/2167 del 08/03/2010**

#### *IPOTECA VOLONTARIA*

A favore di A.A.M srl, con sede in Scandiano (RE) contro \_\_\_\_\_ In forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia del 09/11/200\* per euro 93.000,00.

### **TRASCRIZIONE n. 14867/9101 del 05/04/2011**

#### *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

A favore di A.A.M S.r.l., con sede in Scandiano (RE) contro \_\_\_\_\_ Atto Giudiziario del tribunale di Bari del 28/02/2011.

### **TRASCRIZIONE n. 42356/31540 del 18/12/2013**

*Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale*



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

**TRASCRIZIONE n. 29900/22838 del 10/09/2014-** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI repertorio 4328 del 25/07/2014.

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,*  
documenti successivi correlati: Annotazione n. 5448 del 28/09/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**TRASCRIZIONE n. 13104/9312 del 31/03/2017-** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI repertorio 217 del 07/02/2017. Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale.

**TRASCRIZIONE n. 35920/25909 del 01/08/2018-** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI repertorio 4072/2018 del 27/07/2018. (*All.5 Ispezione Ipotecaria*).

### **13.CONSISTENZA IMMOBILIARE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (Lotto n. 2) sita in via Napoleone Colaianni n. 27 in Bari - foglio 40 particella 532, sub. 59-60, è pari a:

**Superficie Commerciale= 279 mq**

### **14.VALUTAZIONE**

L'indagine di mercato è stata condotta esaminando le unità commerciali assimilabili, attraverso agenzie immobiliari operanti in zona, il listino della camera di commercio di Bari e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

È stato dato un valore unitario a base di stima pari a:

**Valore normale unitario = 1.200 €/mq**



Architetto Rita Pierro  
 via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
 P. Iva 08045280727  
 Tel./Fax 080 3718734  
 pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
 email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

A tale valore attribuiamo dei coefficienti correttivi che rendono il valore assunto a base di riferimento, conforme allo stato reale dell'unità immobiliare.

Valore unitario €/mq	Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Valore al mq €/mq
	C1 caratteristiche posizionali	1	
	C2 caratteristiche ambientali	0,8	
	C3 caratt. Funzionali, tecniche ed impiantistiche	1	
	C4 stato di conservazione e manutenzione	1	
	C5 grado di vetustà	1	
	C6 disponibilità immobile	0,9	
<b>1 200</b>	<b>C1xC2xC3xC4xC5xC6</b>	<b>0,72</b>	<b>864</b>

Valore complessivo = Valore al mq (€/mq) x superficie commerciale (mq):

**Valore Complessivo = 864 €/mq x 279 mq = € 241.056,00**

### 15. CORREZIONI DI STIMA

Si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15%,  
 (*.....riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene nella misura forfettaria del 15%.....*). Pertanto:

- **Abbattimento Forfettario 15% = € 36.158,40;**

A queste vanno aggiunte:

- **Spese per conformità edilizie = € 2.500,00;**

- **Debiti condominiali aggiornati al maggio 2022 = €12.026,59**

**AGGIORNAMENTO PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO:**

€ 241.056,00-

€ 36.158,40-

€ 2.500,00 -

€ 12.026,59 -

---

€ 190.371,01=



Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

Che arrotondato: **€ 190.371,00**  
(diconsi centonovantamilatrecentosettantunomilaeuro/00)

Avendo espletato il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 18/05/2022



## 16. ALLEGATI

- Allegato 1: Visura catastale storica;
- Allegato 2: Planimetrie catastali storiche;
- Allegato 3: Planimetria stato dei luoghi;
- Allegato 4: Situazione condominiale del sig ;
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria;



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bari

Dichiarazione protocollo n. BA0277704 del 07/06/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari  
Via Napoleone Colajanni civ. 27

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 532  
Subalterno: 59

Compilata da:  
De Santis Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bari N. 4361

Scheda 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti  
Data: 06/01/2022 - n. T53564 - Richiedente: PRRRT172R41A893D  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*ALLEGATO 2  
1/R*

PIANTA PIANO SECONDO SEMINTERRATO H 3.00 mt



VIA NAPOLEONE COLAJANNI n.27



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bari

Dichiarazione protocollo n. BA027704 del 07/06/2011  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Bari  
Via Napoleone Colajanni oiv. 27

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 532  
Subalterno: 60

Compilata da:  
De Santis Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bari N. 4361

Scheda 1.1 Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

2/2

PIANTA PIANO SECONDO SEMINTERRATO H 3.00 mt



VIA NAPOLEONE COLAJANNI n.27



Data: 06/01/2022 n. T53715 - Richiedente: PRRRT172R41A893D  
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





rita2@libero.it

11/5/2022 21:38

Re: R: Tribunale di Bari proc. esec, n. 220/2011 - Richiesta oneri condominiali del sig.

A Studio Infocon di Pietro Liuzzi <infocon.liu@libero.it>

Egr. dr. Liuzzi,

ringraziandola per il suo riscontro, devo chiederle la cortesia di inviarmi una dichiarazione su sua carta intestata, in qualità di amministratore pro-tempore, in cui dichiara l'ammontare delle spese complessivo condominiali dovute dal Sig. relativamente alle unità immobiliari in catasto al fgl. 40, part. 532, sub. 59 e 60.

Dovendo trasmettere a breve la perizia in tribunale, voglia gentilmente inviarmi quanto richiesto il prima possibile.

Certa della Sua collaborazione, la saluto cordialmente.

Arch. Rita Pierro

via R. Gallo, 43

70032 Bitonto (BA)

P. Iva 08045280727

pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it)

Tel 080 3718734

Cell. 331 4100395

Il 28/02/2022 12:46 Studio Infocon di Pietro Liuzzi <[infocon.liu@libero.it](mailto:infocon.liu@libero.it)> ha scritto:

In allegato la situazione di per il condominio di Via Colaianni 13/21 fino al 31/12/2015 e la situazione del Condominio di Via Colaianni 21 dal 01/01/2016 in poi.

ALLEGATO 4  
1/5

0/5

# Condominio Condominio Via Colaianni 13-21

c.f. 93090180725 - Via Colaianni 13-21, 70125 Bari BA

c/o STUDIO INFOCON di Liuzzi Pietro - P.IVA 05093420726 C.F. LZZPTR57B20A662R - Via De Viti De Marco 17, 70125 Bari BA

17/05/2022

Egregio Signore

## OGGETTO: Rate in scadenza

Ed. 27 sc. -2 int. 17

30/06/2016	ORD - Conguaglio al 31/12/2015	€ 6.031,54
	<i>Importo comprensivo di €6.031,54 come saldo precedente</i>	

<b>TOTALE DA VERSARE</b>	<b>€ 6.031,54</b>
--------------------------	-------------------

Distinti saluti

l'Amministratore  
Pietro Liuzzi



I versamenti vanno effettuati su:  
IBAN IT63K0760104000001006096083 presso POSTE ITALIANE SPA - BARI V.R.



**Condominio Via Colaianni, 21**

c.f. 93470120721 - Via Colainni 21, 70125 Bari BA

c/o Studio Infocon - P.IVA 05093420726 C.F. LZZPTR57B20A662R - Via A. De Viti De Marco 17, 70125 BARI BA

Informativa privacy disponibile sul sito [www.condominiosicuro.info/privacy-online](http://www.condominiosicuro.info/privacy-online). Accedere muniti di codice fiscale del condominio

17/05/2022

Egregio Signore

**OGGETTO: Rate in scadenza**

Ed. Col 21 sc. - 2 int. 18, 19, 20

31/01/2018	ACQUA - 1 emiss 2018	€ 53,32
31/01/2018	ORD - gennaio 2018	€ 35,00
28/02/2018	ORD - febbraio 2018	€ 35,00
31/03/2018	ORD - marzo 2018	€ 35,00
30/04/2018	ORD - aprile 2018	€ 35,00
30/04/2018	ORD - Conguaglio	€ 2.476,41
	<i>Importo comprensivo di €2.476,41 come saldo precedente</i>	
31/05/2018	ACQUA - 2 emiss 2018	€ 55,32
31/05/2018	ORD - maggio 2018	€ 35,00
30/06/2018	ORD - giugno 2018	€ 35,00
31/07/2018	ORD - luglio 2018	€ 35,00
31/08/2018	ORD - agosto 2018	€ 29,00
30/09/2018	ACQUA - 3 emiss 2018	€ 31,50
30/09/2018	ORD - settembre 2018	€ 29,00
31/10/2018	ORD - ottobre 2018	€ 29,00
30/11/2018	ORD - novembre 2018	€ 29,00
31/12/2018	ACQUA - 4 emiss 2018	€ 33,46
31/12/2018	ORD - dicembre 2018	€ 29,00
01/01/2019	LAVORI TORRINO - Rata n. 1	€ 57,35
01/01/2019	LAVORI TORRINO - Rata n. 2	€ 57,35
01/01/2019	LUCERNARI - Rata n. 1	€ 125,53
01/01/2019	LUCERNARI - Rata n. 2	€ 125,53
31/01/2019	LAVORI TORRINO - Rata n. 3	€ 57,35
31/01/2019	LUCERNARI - Rata n. 3	€ 125,53
31/01/2019	ORD - gennaio 2019	€ 29,00
28/02/2019	ACQUA - 1 emiss 2019	€ 25,08
28/02/2019	LAVORI TORRINO - Rata n. 4	€ 57,35
28/02/2019	LUCERNARI - Rata n. 4	€ 125,53
28/02/2019	ORD - febbraio 2019	€ 29,00
31/03/2019	LAVORI TORRINO - Rata n. 5	€ 57,35



31/03/2019	LUCERNARI - Rata n. 5	€ 125,53
31/03/2019	ORD - marzo 2019	€ 29,00
30/04/2019	ORD - aprile 2019	€ 29,00
31/05/2019	ACQUA - acqua 2 emiss 2019	€ 32,39
31/05/2019	ORD - maggio 2019	€ 29,00
30/06/2019	ORD - giugno 2019	€ 29,00
31/07/2019	ORD - luglio 2019	€ 29,00
31/08/2019	ORD - agosto 2019	€ 29,00
30/09/2019	ACQUA - 3 emiss 2019	€ 37,88
30/09/2019	ORD - settembre 2019	€ 29,00
31/10/2019	ORD - ottobre 2019	€ 29,00
30/11/2019	ORD - novembre 2019	€ 29,00
31/12/2019	ACQUA - acqua 4 emiss 2019	€ 42,64
31/12/2019	LAVORI TORRINO - Rata n. 6	€ 57,37
31/12/2019	LUCERNARI - Rata n. 6	€ 21,27
31/12/2019	ORD - dicembre 2019	€ 29,00
31/01/2020	ORD - gennaio 2020	€ 29,00
29/02/2020	ORD - febbraio 2020	€ 29,00
31/03/2020	ACQUA - 1 emiss 2020	€ 37,88
31/03/2020	ORD - marzo 2020	€ 29,00
30/04/2020	ORD - aprile 2020	€ 29,00
31/05/2020	ORD - maggio 2020	€ 29,00
30/06/2020	ACQUA - 2 emiss 2020	€ 34,98
30/06/2020	ORD - giugno 2020	€ 29,00
31/07/2020	ORD - luglio 2020	€ 29,00
31/08/2020	ORD - agosto 2020	€ 29,00
30/09/2020	ACQUA - 3 emiss 2020	€ 14,12
30/09/2020	ORD - settembre 2020	€ 29,00
31/10/2020	ORD - ottobre 2020	€ 29,00
30/11/2020	ACQUA - 4 emiss 2020	€ 35,92
30/11/2020	ORD - novembre 2020	€ 29,00
31/12/2020	ORD - dicembre 2020	€ 29,00
31/01/2021	ORD - gennaio 2021	€ 29,00
28/02/2021	ACQUA - 1 emiss 2021	€ 18,18
28/02/2021	ORD - febbraio 2021	€ 29,00
31/03/2021	ORD - marzo 2021	€ 29,00
30/04/2021	ORD - aprile 2021	€ 29,00
30/04/2021	POMPA SOMMERSA - Rata n. 1	€ 379,00
31/05/2021	ORD - maggio 2021	€ 29,00
30/06/2021	ACQUA - 2 emiss 2021	€ 30,60
30/06/2021	ORD - giugno 2021	€ 29,00
31/07/2021	ORD - luglio 2021	€ 29,00
31/08/2021	ORD - agosto 2021	€ 29,00
30/09/2021	ACQUA - 3 emiss 2021	€ 30,85
30/09/2021	ORD - settembre 2021	€ 29,00
31/10/2021	ORD - ottobre 2021	€ 29,00
30/11/2021	ACQUA - 4 emiss 2021	€ 22,76
30/11/2021	ORD - novembre 2021	€ 29,00
31/12/2021	ORD - dicembre 2021	€ 29,00
31/01/2022	ORD - gennaio 2022	€ 29,00
28/02/2022	ORD - febbraio 2022	€ 29,00
31/03/2022	ACQUA - 1 emiss 2022	€ 30,72
31/03/2022	ORD - marzo 2022	€ 29,00



5/5

30/04/2022	ORD - aprile 2022	€ 29,00
31/05/2022	ORD - maggio 2022	€ 29,00

**TOTALE DA VERSARE € 5.995,05**

Distinti saluti

  
l'Amministratore  
Pietro Liuzzi

I versamenti vanno effettuati su:  
IBAN IT78R0760104000001033147289 presso POSTE ITALIANE SPA - BARI V.R.

