

Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ANTONIO RUFFINO
Procedura esecutiva immobiliare: n. 401/2023 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA

redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2003 G.U. n.47 del 25.2.2008

CREDITORE PROCEDENTE

PRISMA SPV S.r.l. società unipersonale con sede legale in Via V. Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV), Italia, C.F. 05028250263, rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Albanese, C.F. LBN PLA 66H20 A662H, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Bari (BA) alla via Canello Rotto nr. 3/C

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

[REDACTED]



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

INDICE

1. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	pag.7
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	pag.7
4. CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.9
5. FORMALITA' DA CANCELLARE.....	pag.12
6. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.13
7. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.14
8. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.18
9. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE.....	pag.22
10. ALLEGATI	pag. 23



1. RISPOSTA AI QUESITI

A seguito di notifica di precetto datato 21/06/2023 successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 04/10/2023, la parte procedente richiedeva al Tribunale di Bari, la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

■ *Appartamento al settimo piano, contraddistinto con l'interno "1" della scala "B", Lotto 41, comparto "F" con ingresso a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale, composto di quattro vani e accessori, confinante con altro appartamento al piano, vano scala, attinenze scoperte da due lati. In catasto urbano del Comune di Bari, foglio 5, particella 234, sub.28, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5, rendita euro 795,34* ■

B) *Posto auto scoperto, al piano terra nell'apposita area scoperta a parcheggio, confinante con corsia comune. In catasto urbano del Comune di Bari, foglio 5, particella 234, sub.37, cat. C/6, cl.1, mq 12, rendita euro 14,87, di proprietà* ■

Accedendo a tale richiesta, la S.V., con Decreto ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C. del 19/02/2024, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati alla 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, all'uopo nominato Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario l'Avv. Giovanni Testa, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A) *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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.*

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In via preliminare la sottoscritta ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

1. Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 19/10/2023 n. 49291/37559;
2. Atto di precetto notificato il 21/06/2023;
3. Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 04/11/2023;
4. Certificato Notarile art. 567 secondo comma c.p.c.;
5. Istanza di vendita del 30/10/2023.



Si evidenzia che, il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta attesta inoltre, che la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 19/10/2023.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Non depositato

- *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile.

- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. È stata fatta richiesta dei certificati anagrafici e stato civile, riscontrando che il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

B) *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

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;*

Il bene pignorato risulta così identificato:

- Appartamento in categoria A3, sezione CA - **foglio 5, particella 234 sub.28**, zona censuaria 3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita euro 795,34, superficie catastale totale 119 mq totale escluse aree scoperte 113 mq, via Fratelli De Filippo n.27 a Bari-Carbonara, lotto 41 scala B interno 1, piano 7, [REDACTED]

[REDACTED];

- Posto auto scoperto, cat. C/6, classe1, **foglio 5, particella 234, sub.37**, lotto 41, piano terra, mq 12, rendita euro 14,87, via Fratelli De Filippo n.27 a Bari-Carbonara,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La sottoscritta ha formato il seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO: Appartamento al settimo piano con posto auto di pertinenza al piano terra, identificato in catasto fabbricati con foglio 5-particella 234-sub.28-37-sito in Bari-Carbonara in via Fratelli De Filippo n.27.

2) *ad una sommaria 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 IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*



2. OPERAZIONI PERITALI

Si è poi proceduto a comunicare, con le modalità e nei termini previsti dalle norme, la data di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, sito in Bari-Carbonara (BA) alla via Fratelli De Filippo n.27.

Il sopralluogo è avvenuto in data 14/03/2024 alle ore 9.00. Sul posto era presente oltre il custode giudiziario l'avv. Giovanni Testa,

Si è proceduti nell'effettuare un rilievo fotografico e metrico con l'ausilio della planimetria catastale, al fine di verificare la conformità con lo stato dei luoghi.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 9.30, previa sottoscrizione del verbale redatto dal custode giudiziario.

La scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, l'Ufficio Tecnico, gli Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari, per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni).

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente perizia è localizzato a Bari-Carbonara, un quartiere periferico della città di Bari. È situato esattamente alle spalle dell'Ospedale di Venere, in una zona non molto trafficata, tranquilla, dove facilmente è possibile trovare parcheggio. Nelle vicinanze ci sono le fermate dei bus urbani e extraurbani, ci sono tutti i servizi necessari alla residenza: supermercati, bar-tabacchi, ristoranti, farmacie, centri sportivi, perfettamente connessa alla città di Bari. L'immobile dista: dal casello autostradale A14 Bari Sud



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

5,6 Km circa (7 minuti in auto), dalla S.S. 100, 6,7 Km circa (7 minuti in auto) dista 7,7 Km (12 minuti in auto) dalla stazione centrale di Bari.

Coordinate: 41.0764496407436, 16.858587805561008.

(All.1 Estratto di mappa).

L'appartamento è situato al settimo piano di un fabbricato, composto da un piano terra adibito a box e locali commerciali e da otto piani fuori terra adibiti a residenza. L'appartamento è servito da un vano scala condominiale e da due ascensori. L'unità abitativa di forma quadrata è composta da un ampio soggiorno posto a destra dell'ingresso, con affaccio su un balcone esterno, a sinistra dell'ingresso è posta la cucina con affaccio sul balcone interno. Dal disimpegno si giunge al bagno principale preceduto da un antibagno, sulla sinistra è posta la camera da letto matrimoniale con bagno. Sulla destra c'è l'altra camera da letto e affianco a quest'ultima c'è un'altra stanza adibita a guardaroba con affaccio sul balcone interno.

Riassumendo abbiamo un appartamento composto da tre camera da letto, due bagni, un soggiorno, una cucina, due balconi, un posto auto scoperto.

Caratteristiche Costruttive

La struttura è a pilastri in c.a., muratura esterna in "poroton", solaio in latero/cemento. Il pavimento è in parquet ciliegio, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, gli infissi interni sono legno laccato bianco. L'illuminazione è a faretti a incassati nel controsoffitto. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con rete di distribuzione costituita da radiatori in ghisa e acciaio con caldaia posta esternamente del tipo a condensazione.

L'impianto di climatizzazione estiva è costituita da monosplit a parete posta in alcune stanze. L'impianto idrico e fognario è collegato alla rete pubblica cittadina.

L'immobile è stato ristrutturato di recente, si presenta in uno stato di manutenzione



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

Ottimo, è molto luminoso con finiture di pregio.

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

La superficie utile è pari a: 101,93 mq, l'altezza utile interna (parte controsoffittata) è pari a: 2,73 mq. (*All.2 Rilievo fotografico*).

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;*

La costruzione è post 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, verifichi 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, verifichi 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

4. CONFORMITA'EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 14/94 lotti 40-41 comparto F presentata dalla "Società Meridionale Costruzioni srl" con data di inizio lavori il 22/05/1996 e Concessione Edilizia n. 4439/99 e variante alla concessione Edilizia n. 203/99.

La sottoscritta ha effettuato una richiesta di accesso agli atti, presso lo sportello unico per l'edilizia, per consultare ed estrarre copie della pratica edilizia.



L'immobile è conforme a l'ultima variante alla C.E. n.203/1999.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In riferimento al P.R.G. comunale, l'immobile ricade in zona C/1 di espansione.

In tali zone le norme tecniche di attuazione prevedono che, gli interventi edilizi, restano disciplinati dai seguenti parametri e prescrizioni:

“...Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,75 per le aree di tipo C1;

Rc.: rapporto di copertura: max 50% della superficie lorda;

H.: altezza massima: ml 30 per le aree di tipo C1;

Dc.: distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml 5,00;

È consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente.

Df.: distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = (H1+H2) x 0,5, con un minimo di ml 10;

Ds.: distanza dal ciglio stradale: misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano:

a) per strade di larghezza inferiore a ml 7,00: ml 5,00;

b) per strade di larghezza da ml 7,00 a ml 15,00: ml 7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml 15,00: ml 10,00;

Vc.: verde attrezzato condominiale: minimo il 25% della superficie del lotto;

P.: parcheggi: minimo 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione.

A.: autorimesse: minimo un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essi. Nel volume delle costruzioni non sono computati gli spazi liberi a piano terra e i porticati...”

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

Non presenti.



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

- 5) *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 ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso.*

La sottoscritta ha provveduto a reperire l'ultima planimetria catastale che risulta essere perfettamente conforme, allo stato dei luoghi. Ha provveduto altresì a redigere il certificato APE. (All.3 Planimetria catastale). [REDACTED]

- 6) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Il debitore è intestatario dell'immobile in virtù di un Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 18/04/2000 al n. 9232 di formalità, favore di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, contro: [REDACTED]

[REDACTED] Non ci sono altri comproprietari.

- 7) *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;*



5. FORMALITA' DA CANCELLARE

Dalla certificazione notarile si evince che, l'immobile pignorato dal 02/11/2023 è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria n.4059 del 14/06/2018 in rinnovazione dell'ipoteca n. 3961 del 02/07/1998 favore: Banca di Roma S.p.a. sede Roma (Richiedente: DOBANK SPA Verona Piazzetta Monte 1): contro: [REDACTED]

[REDACTED] sede Ruvo di Puglia; per Euro 3.563.552,60 di cui Euro 1.187.850,87 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da atto notarile pubblico a [REDACTED]

Domanda giudiziale n.17239 del 14/06/2012 a favore: Bancapulia S.p.a. sede San Severo contro: [REDACTED]

[REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari del 16/05/2012, rep. n. 6810;

Domanda giudiziale n.26051 del 17/10/2013 a favore: Curatela Del Fallimento in Liquidazione sede Bari contro: [REDACTED]

[REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari;

Ipoteca legale n.568 del 03/02/2016 a favore: Equitalia Sud S.p.a.

sede Roma (Domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3 - Bari)

contro: [REDACTED] per Euro 1.022.794,56 di cui Euro 511.397,28 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.a. sede Roma del 02/02/2016, rep. n. 3687/1416;

Pignoramento Immobiliare n.37559 del 19/10/2023 a favore: Prisma Spv Srl sede Conegliano (richiedente: Avvocato Paolo Albanese Bari,



Via Cancellotto Rotto 3 C) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello di Bari, del 21/09/2023, rep. n. 7030;

Trascrizione del 07/10/2008 al n. 31739 di formalità Costituzione di fondo patrimoniale, con annotazione di inefficacia parziale in data 13/07/2018 al n. 4075 di formalità a favore di Bancapulia S.p.a. sede San Severo.

8) *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;*

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

9) *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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè 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);*

6. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per determinare il valore dell'immobile, bisogna partire dal calcolo della superficie commerciale, composta dalla superficie principale e dalle superfici accessorie.

La superficie commerciale dell'appartamento al piano settimo è pari alla somma:



- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nella misura del 100%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (balconi) vengono calcolati nella misura del 30%, fino a mq 25, la quota eccedente mq 25 è computa nella misura del 10%. Mentre le pertinenze di uso esclusivo a servizio (posti auto scoperti) sono computati nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura 5% della superficie oltre mq 25.

LOTTO UNICO: Appartamento al settimo piano con posto auto di pertinenza al piano terra, identificato in catasto fabbricati con foglio 5-particella 234-sub.28-37- sito in Bari-Carbonara in via Fratelli De Filippo n.27.

Destinazione	Superficie coperta(mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza(mt)	Piano
Appartamento	117,86	100%	117,86 mq	3,00m	7
Balcone esterno	14,70	30%	4,41mq		7
Balcone interno	7,90	30%	2,37 mq		7
Posto auto scoperto			12,5 mq		T

Superficie Commerciale LOTTO UNICO pari a: 137,14 mq

7. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato è dato dall'applicazione del criterio estimativo "Market Approach", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Questo procedimento sintetico consiste nel



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

confrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione della unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agencia del Territorio*, da ricerche effettuate presso *le agenzie immobiliari locali*.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, fanno riferimento alla richiesta “domanda – offerta” relativa alla data attuale, ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di “domanda – offerta” di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

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

- 1- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi;
- 2- Stato di conservazione/manutenzione;
- 3- Caratteristiche costruttive, qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- 4- Epoca di realizzazione;
- 5- Esame della documentazione tecnico-catastale.

Analisi del mercato immobiliare

La stima è stata effettuata analizzando “4 comparables” tutti ubicati nelle immediate vicinanze ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del “subject” di stima:

- 1- **Comparto 1** Appartamento-via fratelli De Filippo Bari-Carbonara (BA), piano 8 con ascensore, n.3 camere da letto, n.2 bagni, cucina abitabile, riscaldamento autonomo, anno di costruzione 2005, ottimo/ristrutturato, con posto auto, superficie 121 mq. Prezzo di Vendita: € 298.000,00;



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

- 2- **Comparto 2** Appartamento-via Antonio De Curtis Bari-Carbonara (BA), piano 3 con ascensore, n.3 camere da letto, n.1 bagni, cucina abitabile, riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1997, ottimo/ristrutturato, con posto auto superficie 85 mq. Prezzo di Vendita: € 190.000,00;
- 3- **Comparto 3** Appartamento-via Venezia Bari-Carbonara (BA), piano 1 con ascensore, n.3 camere da letto, n.1 bagni, cucina abitabile, riscaldamento autonomo, ottimo/ristrutturato, con posto auto, superficie 93 mq. Prezzo di Vendita: € 190.000,00;
- 4- **Comparto 4** Appartamento-via Ugo Foscolo Bari-Carbonara (BA), piano 4 con ascensore, n.4 camere da letto, n.2 bagni, cucina abitabile, riscaldamento autonomo, ottimo/ristrutturato, anno di costruzione 2014, con posto auto, superficie 132 mq. Prezzo di Vendita: € 285.000,00.

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella seguente tabella:

Elementi descrittivi	Comparto 1	Comparto 2	Comparto 3	Comparto 4
Ubicazione	Carbonara(Ba)	Carbonara(Ba)	Carbonara(Ba)	Carbonara(Ba)
Prezzo di vendita (€)	€ 298.000,00	€ 190.000,00	€190.000,00	€ 285.000,00
Superficie commerciale (mq)	121 mq	85 mq	93 mq	132 mq
Valore Mercato €/mq	2.463 €/mq	2.235€/mq	2.043 €/mq	2.160 €/mq

Facendo una media **il Valore di mercato unitario nella zona d'interesse è pari a: €/mq 2.225,25.**

Osservatorio del Mercato Immobiliare:



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI Comune: BARI-CARBONARA	
Fascia Suburbana/quartieri: Carbonara e Ceglie del Campo	
Codice di zona: E4	
Microzona catastale n.: 8	
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico	
Destinazione: Residenziale	
Val/OMI Min.	Val/OMI Max
1.450€/mq	1.850€/mq
Valore Medio	1.625€/mq
Posti auto scoperti	
370€/mq	530€/mq
Valore Medio	450€/mq

(All.4 Banca Dati delle quotazioni Immobiliari)

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della compravendita. Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente, che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di avvicinarsi al mercato immobiliare locale.

Consideriamo i *coefficienti correttivi* di merito:

Stato Locativo	Coefficiente di merito
Locazione breve	-5%



Piano con ascensore	
Piani alti	+5%
Conservazione	
Ristrutturato	+5%
Luminosità	
luminoso	+5%
Esposizione/vista	
Esterna/interna	+0%
Anzianità	
da 20-40anni-Ottimo stato	+5%
Riscaldamento	
autonomo	+5%

Pertanto al valore di mercato unitario aggiungo un coefficiente correttivo pari a (+20%). Valore di mercato unitario è pari a: **1.625,00 €/mq** (appartamento piano 7)+
450,00€/mq (posto auto scoperto)=

Valore di mercato unitario pari a: €/mq 2.490,00

Superficie commerciale del "Subject" di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
137,14 mq	€/mq 2.490,00	€ 341.478,60

8. CORREZIONI DI STIMA

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:

A. Valore complessivo:€ 341.478,60

B. Abbattimento forfettario 15%.....€ 51 221,79



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

C. (A-B)= € 290 256,81 che arrotondato è pari a:

€ 290.257,00

(diconsiduecentonovamiladuecentocinquasette/00)

9. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Il lotto è unico

10. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile è occupato

[REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2016



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

sino al 31/10/2020 con rinnovo dal 01/11/2020 al 31/10/2024. Il canone convenuto è pari a: € 600,00.

Il condominio è amministrato [REDACTED] il quale ha provveduto nel fare dei riscontri contabili, alla data odierna risultano regolarmente pagate tutte le quote ordinarie fino al corrente mese di aprile 2024. Risultano regolarmente pagate tutte le quote straordinarie, relativamente ai lavori già eseguiti fino alla data odierna. Non risultano, pertanto, partite contabili pregresse scoperte a carico dell'unità immobiliare in oggetto, salvo conguagli per gli esercizi 2022 e 2023, pari rispettivamente a complessivi € 146,47 ed € 23,18.

[REDACTED]

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

Si allega la planimetria dello stato dei luoghi, con la documentazione fotografica

13. 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.

Si allega una descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima, il contesto in cui gli stessi sono ubicati.

14. 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



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

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;

Si allega 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).

15. *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 o word.zip.*

Si allega la check list. (All.14 Check-List).

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

Bitonto, 03/06/2024



9. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO Appartamento al settimo piano con posto auto di pertinenza al piano terra, identificato in catasto fabbricati con foglio 5-particella 234-sub.28-37-sito in Bari-Carbonara in via Fratelli De Filippo n.27.

- a) Procedura di esproprio immobiliare: **R.G.E. 401/2023**;
- b) **Proprietà:** [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] residente in via Fratelli De Filippo n.27 Bari(Ba)
- c) **Ubicazione:** Comune di Bari-Carbonara (BA), via Fratelli De Filippo n.27
- d) **Consistenza:** appartamento al piano settimo, composto da tre vani e accessori, con due ascensore;
- e) **Superficie Commerciale:** 137,14 mq;
- f) **Valore di mercato unitario:** €/mq 2.490,00;
- g) **Stato di possesso:** L'immobile attualmente è occupato;
- C) **Identificazione catastale:** foglio 5, particella 234, sub.28-37 cat. A/3, cl.5, conv.5,5 vani, rendita euro 795,34;
- h) **Conformità edilizia:** Concessione Edilizia n. 14/94 lotti 40-41 comparto F e variante alla Concessione Edilizia n. 4439/99 e succ. variante alla concessione Edilizia n. 203/99.
- i) **Difformità edilizie:** non presenti;
- j) **Stato dell'immobile:** ottimo.

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 290.257,00

(diconsiduecentonovamiladuecentocinquasette/00)



Arch. Rita Pierro

P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395
e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

10. ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di Mappa;

Allegato 2: Rilievo Fotografico e planimetria stato dei luoghi;

Allegato 3: Planimetria catastale attuale;

Allegato 4: Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;





N=-7100

E=1100

16-Mar-2024 19:33:51
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Protocollo pratica T61419/2024

Comune: (BA) BARI/B
 Foglio: 5

1 Particella: 234



