

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. 395/2023 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

BANCA VALSABBINA s.c.p.a con sede legale Vestone(BS) in Via Molino n.4 -
C.F. 00283510170, P.IVA 00549950988 rappresentata e difesa nella presente
procedura dall'Avv. Mario Vanzo, C.F. VNZMRA43S13L812E e Avv. Francesco
Vanzo e C.F. VNZFNC79L13D284G ed elettivamente domiciliata presso lo studio
sito in Brescia (BS) alla via Savoldo n.3.

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.6
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	pag.7
4. CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.8
5. FORMALITA' DA CANCELLARE.....	pag.11
6. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.12
7. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.13
8. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.17
9. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE.....	pag.21
10. ALLEGATI	pag.22



1. RISPOSTA AI QUESITI

A seguito di notifica di precetto datato 27/06/2023 successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 25/09/2023, la parte procedente richiedeva al Tribunale di Bari, la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

- A) *Comune di Sammichele di Bari (BA), Via Giovanni Masi n. 23,
Foglio 7, Part. 1448, Sub. 7, Cat. A/3, 6 vani, piano T-1-2*



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:

- 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;*



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 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 20/10/2023 n. 49485/37700;
2. Atto di precetto notificato del 15/06/2023;
3. Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25/09/2023;
4. Certificato Notarile art. 567 secondo comma c.p.c.;
5. Istanza di vendita del 10/10/2023.

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 20/10/2023.

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*



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 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.

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:

- **Fabbricato in categoria A3, foglio 7, particella 1448 sub.7, classe 5, consistenza 6 vani, rendita euro 495,80, superficie catastale totale 126mq totale escluse aree scoperte 110 mq, via Giovanni Masi n.23 in Sammichele di Bari (BA), piano T-1-2,**

[REDACTED]

[REDACTED]

La sottoscritta ha formato il seguente lotto di vendita:



LOTTO UNICO: Immobile P.T-1-2, identificato in catasto fabbricati con foglio 7-particella 1448-sub.7- sito in Sammichele di Bari(BA) in via Giovanni Masi n.23.

- 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 Sammichele di Bari(BA) in via Giovanni Masi n.23.

Il sopralluogo era stato fissato per il giorno 09/03/2024 e poi avvenuto previo accordo telefonico, il giorno 22/03/2024 alle ore 18.00. Sul posto erano presenti oltre il custode giudiziario l'avv. Giovanni Testa,

coniugi e residenti presso l'immobile pignorato. Non era presente il debitore esecutato, intestatario dell'immobile. Gli occupanti dell'immobile dichiaravano di non conoscere e di occupare l'unità immobiliare da molto tempo. Si procedeva nell'effettuare un rilievo fotografico e metrico con l'ausilio della planimetria catastale, al fine di verificare la conformità con lo stato dei luoghi e lo stato di manutenzione dell'immobile. (*All.2 Rilievo fotografico*). Il sopralluogo si concludeva alle ore 19.00, 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 in una zona periferica della città di Sammichele di Bari, nelle immediate vicinanze della S.P.58 di collegamento alla S.S.100, in vicinanza al campo sportivo comunale. La zona è molto tranquilla, lontana dal centro della città, dove facilmente è possibile trovare parcheggio. Non ci sono molti servizi nelle vicinanze, quali: supermercati, bar-tabacchi, farmacie, scuole ecc. L'immobile dista: dal casello autostradale A14 Acquaviva delle Fonti(Ba) 8,3 Km circa (10 minuti in auto), dalla S.S. 100, 4 Km circa (5 minuti in auto) dista dal centro storico della città 1 Km (11 minuti a piedi e 4 minuti in auto). Coordinate: 40.88502, 16.95312. *(All.1 Estratto di mappa).*

L'unità immobiliare è indipendente, composta da un piano terra, piano primo e piano secondo. I tre piani sono collegati da una scala interna. L'accesso avviene da un portone in legno dal civico n.23 di via G. Masi. Al piano terra è presente il soggiorno con cucina e bagno ricavato sotto la scala. La cucina si affaccia su un ampio atrio scoperto di pertinenza. Al piano primo sono presenti due camere da letto e un bagno con affaccio su due ampi balconi. L'immobile termina al piano secondo con il lastrico solare. *Caratteristiche Costruttive*

La struttura è a pilastri in c.a., muratura esterna in laterizio, solaio in latero/cemento. Il pavimento è in ceramica, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, gli infissi interni sono legno laccato scuro. L'impianto di riscaldamento è autonomo con rete di distribuzione costituita da radiatori in ghisa e acciaio con caldaia posta esternamente del tipo standard a gas. L'impianto di climatizzazione estiva non è presente. L'impianto idrico e fognario è collegato alla rete pubblica cittadina.



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

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione "discreto", è molto luminoso e ben distribuito. In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

La superficie utile calpestabile è pari: piano terra: 46,47mq per un'altezza utile interna pari a: 4,00 mq, piano primo: 48,94 mq per un'altezza utile interna pari a: 3,00 mt. Il lastrico solare è pari a: 60,14 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 antecedente al 02/09/1967.

- 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

La costruzione è stata costruita prima del 1967. Inizialmente era composta da un vano al piano terra di mq 25 e da un atrio di mq 70, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] A seguito della

scomparsa del sig. Gargano Francesco la proprietà passò per successione alle figlie



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

Successivamente la proprietà fu acquistata

Quest'ultima il 18/09/1997 presentò una domanda al comune di Sammichele di Bari, per ottenere la concessione per lavori di ampliamento al piano terra, sopraelevazione, modifiche interne, variazione prospetto e cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra. La Concessione Edilizia n.88/91, fu rilasciata il 24/09/1998. Il progetto consisteva nell'ampliamento al piano terra, con la realizzazione di un bagno, di una cucina e di un vano da realizzarsi nell'atrio retrostante, di una scala interna per raggiungere il piano primo da realizzarsi. Mentre al piano primo si dovevano realizzare due camere da letto, un bagno e un disimpegno. Il progetto subì delle modifiche interne che consistevano nella eliminazione di un tramezzo per ampliare la cucina al piano terra e modifiche di redistribuzione interna al piano primo, pertanto fu presentata una D.I.A. il 13/10/2006. Lo stato attuale è conforme a l'ultima pratica edilizia presentata in comune, ossia alla D.I.A. del 13/10/2006. Non sono presenti opere abusive, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

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.

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*



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

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.

L'immobile è conforme sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale, allo stato dei luoghi.

Ho provveduto a verificare la sussistenza del certificato APE. È stato redatto e

[REDAZIONE]

(All.3 Planimetria catastale).

[REDAZIONE]

- 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 [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]. Facendo una ricostruzione dell'ultimo ventennio, l'immobile era di proprietà [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]



A seguito [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile fu suddiviso in parti uguali fra le parti, inoltre per consentire a [REDACTED] di accedere all'area a lei assegnata, fu realizzato una scala a ridosso del fabbricato nel giardino retrostante a spese comuni [REDACTED]

[REDACTED] L'intera proprietà fu trasferita a [REDACTED], a seguito dell'atto del 02/03/1988 pubblico ufficiale

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

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

Ipoteca iscritta a Bari in data 16/09/2021 al nn. 44688/6308 per la somma di euro 150.000,00 a favore di Banca Valsabbina-Società Cooperativa per azioni con sede in Vestone, c.f. 00283510170 contro: [REDACTED]

[REDACTED], in forza di un contratto di mutuo di euro 75.000,00 della durata di 30 anni, con atto in data 09/09/2021 n. 16624/7859 di repertorio Notaio Ravasi Marco;



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

Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Bari in data 20/10/2023 ai nn. 494855/37700 a favore di “Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone c.f. 00283510170, [REDACTED]

Vincolo costituito con atto in data 16/01/1998 n. 313 di repertorio Notaio [REDACTED] per la realizzazione di un parcheggio privato.

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, data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie. La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima composta da P.T-1-2 è pari alla somma:



1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nella misura del 100%;
 2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo e di ornamento (balconi, lastrico solare), questi, se comunicanti con i vani principali, vengono calcolati nella misura del 30%, fino a mq 25, la quota eccedente ai mq 25 è computa nella misura del 10%. L'atrio interno di pertinenza è calcolato nella misura del 15 %, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%.
- La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

LOTTO UNICO: Immobile P.T.-1-2, identificato in catasto fabbricati con foglio 7-particella 1448-sub.7- sito in Sammichele di Bari(BA) in via Giovanni Masi n.23.

Destinazione	Superficie coperta(mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza(mt)	Piano
Piano terra	52,55 mq	100%	52,55 mq	4,00 mt	T
Piano primo	57,99 mq	100%	57,99 mq	3,00 mt	1
Lastrico solare	60,94 mq	30%/10%	12 mq		2
Atrio interno	41,82 mq	15%/5%	8,341 mq		T
Balcone esterno	3,45 mq	30%	1,035mq		1
Balcone interno	9,31 mq	30%	2,739 mq		1

Superficie Commerciale LOTTO UNICO pari a: 134,65 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



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

documentato metodo per valutare un immobile. Questo procedimento sintetico consiste nel 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' Agenzia 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 Terratetto unifamiliare via Balilla n.18 a Sammichele di Bari (BA), piano T-1-2 ristrutturato nel 2019. Al Piano terra, cucina abitabile, bagno e soggiorno, con scala interna, al piano primo, n.2 camera da letto, bagno, e due**



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

balconi. Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione. Superficie 140 mq. Prezzo di Vendita: € 149.000,00;

2- Comparto 2 Terratetto unifamiliare via Michele Viterbo a Sammichele di Bari (BA), piano T-1 da ristrutturare, n.2 camere da letto, n.2 bagni cucina e atrio. Superficie 220 mq. Prezzo di Vendita: € 170.000,00;

3- Comparto 3 Terratetto unifamiliare via Antonio Pacinotti a Sammichele di Bari (BA), piano T-1-2 ristrutturato, n.3 camere da letto, n.2 bagni, cucina. Superficie 100 mq. Prezzo di Vendita: € 105.000,00;

4- Comparto 4 Terratetto unifamiliare via Palermon.7 a Sammichele di Bari (BA), piano T-1-2, n.3 camere da letto, n.2 bagni, cucina. Superficie 80 mq. Prezzo di Vendita: € 99.000,00;

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	Sammichele(Ba)	Sammichele(Ba)	Sammichele(Ba)	Sammichele(Ba)
Prezzo di vendita (€)	€ 149.000,00	€ 170.000,00	€105.000,00	€ 99.000,00
Superficie commerciale (mq)	140 mq	220 mq	100 mq	80 mq
Valore Mercato unitario (€/mq)	1.640 €/mq	772 €/mq	1.050 €/mq	1.237 €/mq



Facendo una media **il Valore di mercato unitario nella zona d'interesse è pari a:**
€/mq 1.162,25.

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI Comune: Sammichele di Bari	
Fascia/zona: Periferica/zona a ridosso centro storico-via Dino Bianco-strada Sammichele Putignano-via vecchia Turi-ferrovia	
Codice di zona: D2	
Microzona catastale n.: 1	
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile	
Destinazione: Residenziale	
Val/OMI Min.	Val/OMI Max
700 €/mq	950€/mq
VALORE MEDIO	825€/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:

- a. Lo stato di conservazione: Buono +5%;
- b. Luminosità: Buono +5%;



c. Esposizione esterna: Buono +5%

d. Riscaldamento autonomo: Buono+5%

Pertanto al valore di mercato unitario aggiungo un coefficiente correttivo pari a (+ 20%). Valore di mercato unitario è pari a: 825€/mq +20%= 990,00€/mq

Superficie commerciale del "Subject" di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
134,65 mq	€/mq 990,00	€ 133.303,50

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 di mercato dell'immobile:.....	€ 133.303,50
B. Abbattimento forfettario 15%.....	€ 19.995,52
C. Prezzo di vendita (A-B)=	€ 113.307,97

che arrotondato è pari a:

€ 113.308,00

(diconsicentotredicimilaeurotrecentootto/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*



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

registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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] senza nessun contratto di locazione. In sede di sopralluogo hanno dichiarato di non conoscere [REDACTED] e di abitare in questo immobile già da parecchi anni.

L'unità essendo indipendente non ha condominio.

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;



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

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 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. XXXXXXXXXX



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

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 Immobile P.T.-1-2, identificato in catasto fabbricati con foglio 7-
particella 1448-sub.7- sito in Sammichele di Bari(BA) in via Giovanni Masi n.23.

- **Procedura di esproprio immobiliare: R.G.E. 395/2023;**

Debitore: [REDACTED]

- **Ubicazione:** Comune di Sammichele di Bari(Ba), via Giovanni Masi n. 23
Piano T-1-2;
- **Consistenza:** unità immobiliare indipendente, composta al piano terra da
soggiorno, cucina e bagno, al piano primo da due camere da letto e bagno, con
lastrico solare;
- **Superficie commerciale :**134,65mq;
- **Valore di mercato unitario:** 990 €/mq
- **Stato di possesso:** L'immobile attualmente è occupato;
- **Identificazione catastale:** Foglio 7, Part. 1448, Sub. 7, Cat. A/3, 6 vani, piano
T-1-2 rendita euro 495,80, superficie catastale totale 126mq totale escluse aree
scoperte 110 mq;
- **Conformità edilizia:** Concessione Edilizia n. 88/91 e successiva D.I.A.
del 13/10/2006;
- **Difformità edilizie:** non presenti;
- **Stato dell'immobile:** discreto.

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 113.308,00

(diconsicentotredicimilaeurotrecentotto/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;

Allegato 3: Planimetria catastale attuale;

Allegato 4: Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;



ALLEGATO 1



27-Mag-2024 14:36:56
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T236478/2024
 Comune: (BA) SAMMICHELE DI BARI
 Foglio: 7

N=7900

E=2600

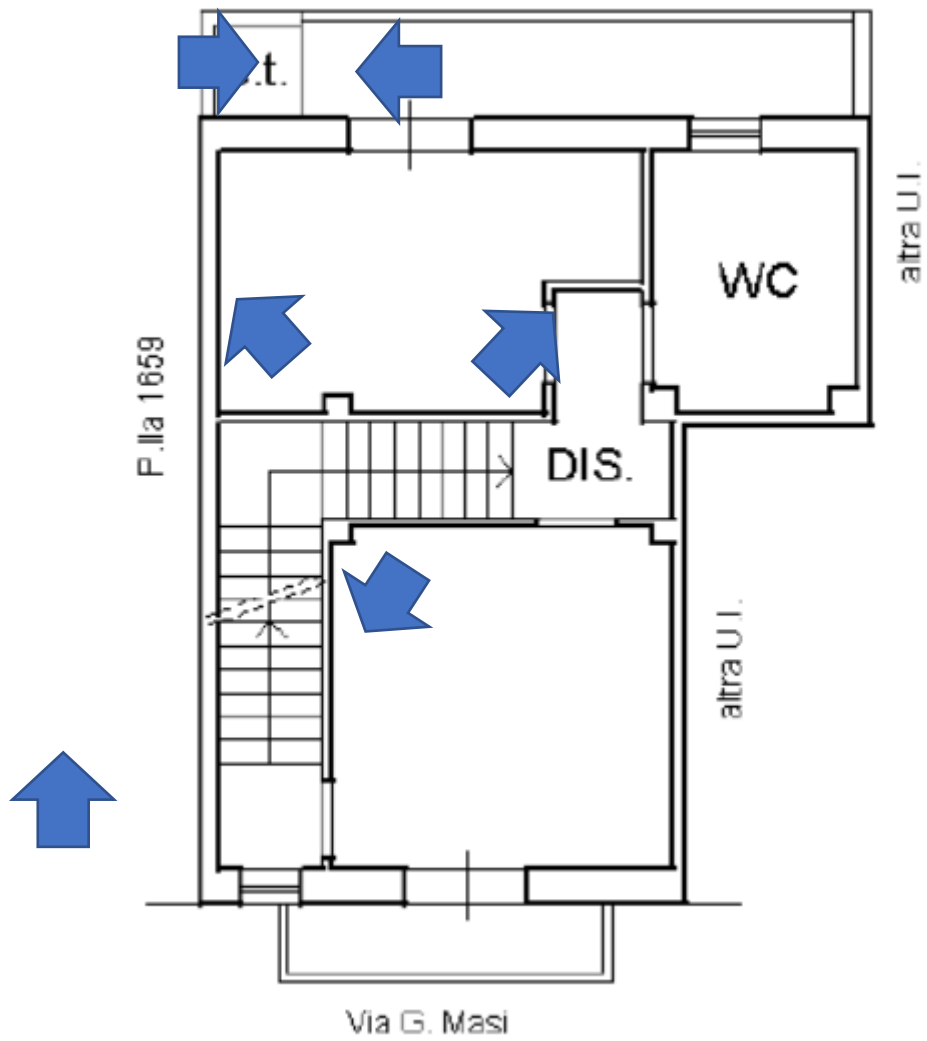
I Particella: 1448

RILIEVO FOTOGRAFICO



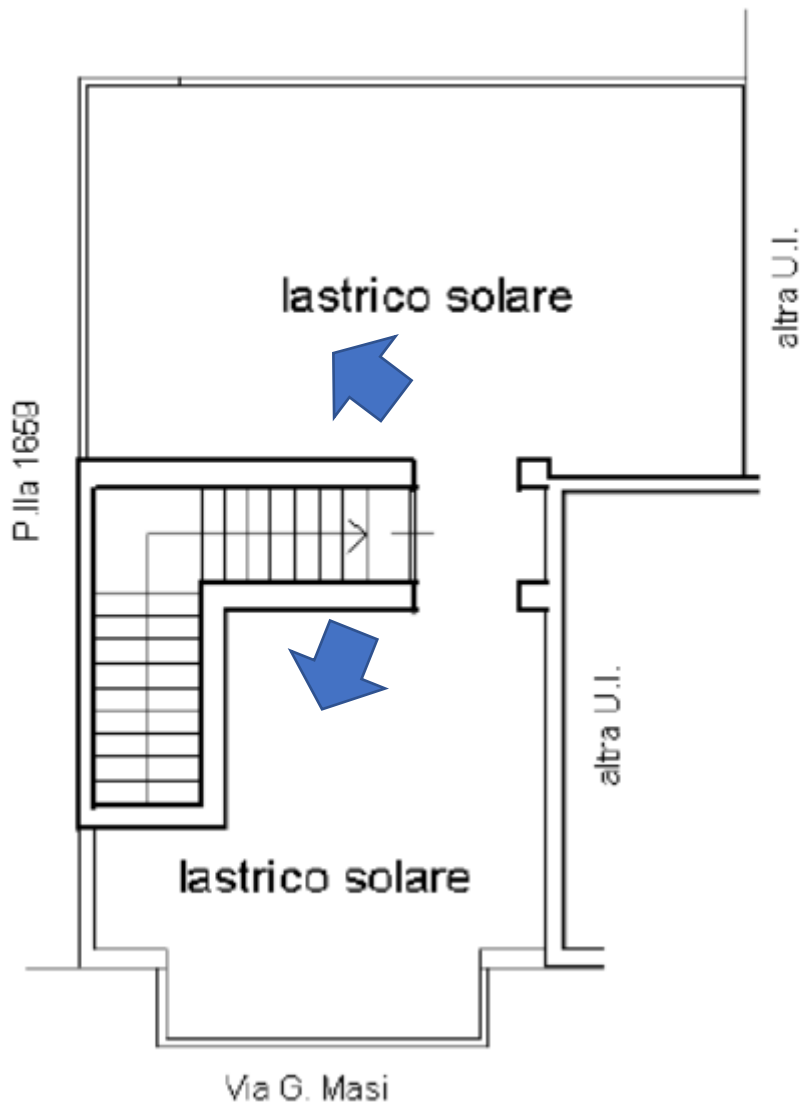
PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO





PIANTA LASTRICO SOLARE





INGRESSO-SOGGIORNO





SOGGIORNO





BAGNO PIANO TERRA





CUCINA PIANO TERRA





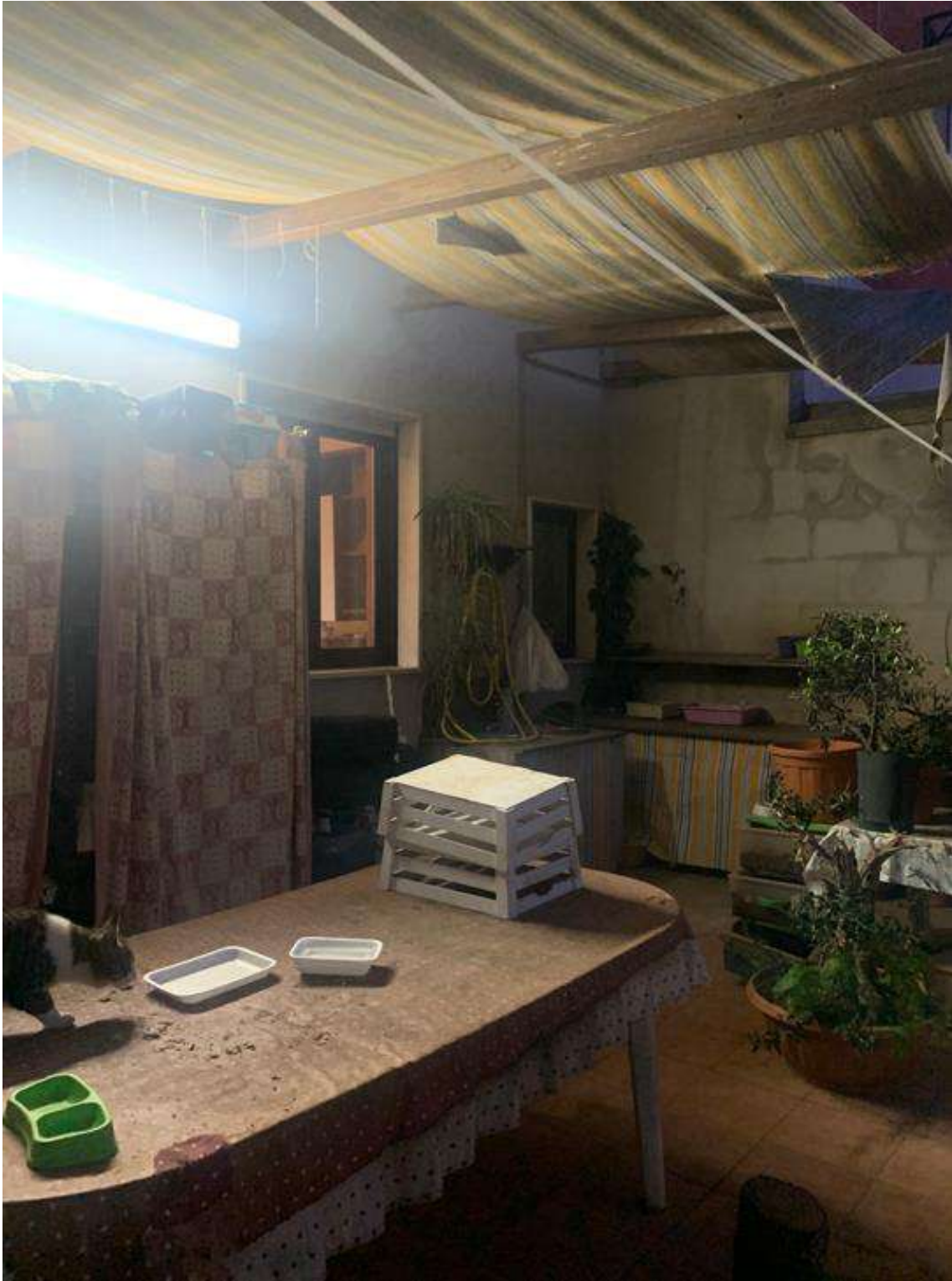
PORTA DI ACCESSO ALL'ATRIO INTERNO





CUCINA PIANO TERRA





ATRIO INTERNO





ATRIO INTERNO





CAMERA DA LETTO PIANO PRIMO





CAMERA DA LETTO PIANO PRIMO





BAGNO PIANO PRIMO





VANO SCALA INTERNO





BALCONE INTERNO PIANO PRIMO





CENTRALE TERMICA PIANO PRIMO





LASTRICO SOLARE PIANO SECONDO





LASTRICO SOLARE PIANO SECONDO





PROSPETTO SU VIA GIOVANNI MASI N.23 SAMMICHELE DI BARI(BA)



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0021989 del 25/01/2021

Comune di Sammichele Di Bari

Via Giovanni Masi

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1448

Subalterno: 7

Compilata da:

Labate Cesare Pasquale

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bari

N. 3111

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

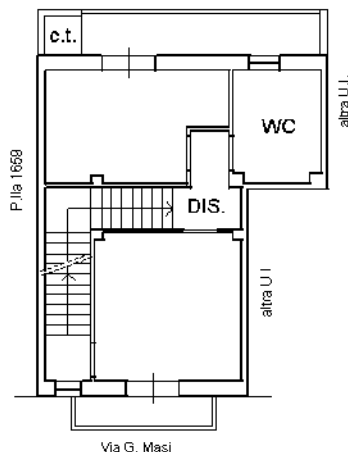
PIANO TERRA

H=4,00 mt

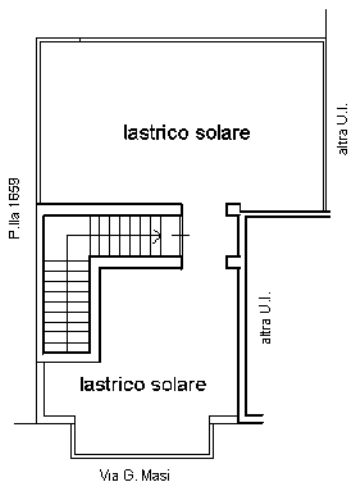


PIANO PRIMO

H=3,00 mt



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti