

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

## **TRIBUNALE DI BARI**

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa MARINA CAVALLO

**Procedura esecutiva immobiliare: n. 27/2023 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

**EVOLVE SPV S.R.L.** società unipersonale, con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n.1, P.IVA 05156080268, rappresentata e difesa, giusta procura in calce al precetto, dall'Avv. Davide De Bellis, C.F. DBLDVD73R06A662T, PEC [debellis.davide@oravta.legalmail.it](mailto:debellis.davide@oravta.legalmail.it) e che il

DEBITORI ESECUTATI:

[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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

**INDICE**

1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI.....	pag.3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	pag.9
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	pag.10
4. STATO DI POSSESSO.....	pag.11
5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.....	pag.11
5.1 DATI CATASTALI.....	pag.11
5.2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	pag.11
5.3. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	pag.12
5.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag.12
5.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	pag.13
6. CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.13
6.1 DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	pag.14
6.2 SANABILITA'.....	pag.14
7. PROVENIENZA VENTENNALE.....	pag.14
8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	pag.15
9. FORMALITA' DA CANCELLARE.....	pag.16
10. FORMALITA' VINCOLI.....	pag.17
11. IDENTIFICAZIONE LOTTO.....	pag.17
12. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.17
13. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.18
14. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.22
15. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE.....	pag.24
16. ALLEGATI .....	pag. 26

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

## **1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI**

A seguito di notifica di precetto datato 15/11/2022 successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 14/02/2023, la parte procedente richiedeva al Tribunale di Bari, la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistente in:

- *Fabbricato sito in Bitonto(Ba) nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 2112 sub.2 categoria A/4;*
- *Fabbricato sito in Bitonto(Ba) nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 1405 sub.3 categoria A/4;*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., con Decreto ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C. del 04/06/2023, 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. Tiziana Di Coste 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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto: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 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).*
- *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.*
- *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..*

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

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *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*

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

- 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;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia 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;*
- 8) *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*
- 9) *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;*
- 10) *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);*

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

- 11) *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;*
- 12) *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 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;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) *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.*
- 16) *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*

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

*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;*

*17) 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.*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.*

*ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto; Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:*

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*



*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

*b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

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

- Atto di precetto notificato il 15/11/2022;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14/02/23;
- Certificato Notarile art. 567 secondo comma c.p.c.;
- Istanza di vendita del 13/02/2023
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 6827, Registro particolare n. 5093, Presentazione n.24 del 14/02/2023.

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 14/02/2023.

La sottoscritta ha effettuato una richiesta tramite pec al comune di Bitonto per ricevere i certificati di residenza e matrimonio, non avendo riscontro.

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 Bitonto(BA) via Maggiore n.45. Il sopralluogo avveniva il giorno 22/06/2023 alle ore 18.15, sul posto erano presenti i debitori esecutati e il custode l'avv. Tiziana di Coste, constavo l'impossibilità di entrare nell'appartamento al secondo piano, in quanto l'ingresso era murato. I debitori facevano presente che in data 22/06/2007 alle ore 9.28 l'appartamento subì un

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

parziale crollo del solaio a causa di un cedimento strutturale della muratura perimetrale. Sul posto giunsero i vigili del fuoco, al fine di accertare la presenza di persone all'interno, la polizia di stato e i carabinieri, disponendo la messa in sicurezza di tutto lo stabile e lo sgombero di tutte le persone occupanti la palazzina. I debitori mostravano documentazione riguardo questo crollo. [REDACTED]

[REDACTED]. Allo stato attuale l'edificio è puntellato ed è impossibile accedere all'interno. [REDACTED]

Il sopralluogo si concludeva alle ore 18.50, previa sottoscrizione del verbale redatto dal custode giudiziario. [REDACTED]

La scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, reperendo solo le visure catastali storiche, non era presente una planimetria catastale. Ha effettuato ricerche presso l'Ufficio tecnico per ricercare le pratiche edilizie, senza trovare nulla, e ricerche presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni).

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Abitazione di tipo popolare - Foglio **49**, particelle graffate **1405** sub.3 e particelle **2112**, sub.2, categoria **A4**, classe **1**, consistenza **4 vani**, rendita **euro 148,74 via Maggiore n.45 Bitonto (Ba)** piano 2-3 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **4. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è vuoto, in completo stato di abbandono.

#### **5. DESCRIZIONE ANALITA DELL'IMMOBILE**

##### **5.1 DATI CATASTALI**

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Piano	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	49	2112 1405	2 3	A/4	1	4 vani	2-3		€ 148,74

##### **5.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'immobile oggetto della presente perizia è localizzato nel centro storico, posto ad angolo tra via Maggiore e via Francesco De Rossi. Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale con tipologie molto simili, presentano altezze omogenee, composte da due e quattro piani fuori terra. L'immobile risulta perfettamente allineato all'agglomerato urbano circostante. La zona di ubicazione del cespite, in virtù dell'appartenenza al nucleo più antico del comune di Bitonto, assume sicuramente caratteristiche di pregio storico-architettonico. È localizzato in una zona a traffico limitato, non perfettamente connessa al resto del centro urbano. Tuttavia è facilmente raggiungibile a piedi dal centro della città e nelle vicinanze di importanti chiese, come la Chiesa del Purgatorio, la Cattedrale, piazza Camillo Benso conte di Cavour e piazza G. Marconi (capolinea di tutte le fermate dei bus urbani e extraurbani). Nelle immediate vicinanze ci sono tutti i servizi necessari alla residenza: negozi alimentari, bar-

## *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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

tabacchi, ristoranti, numerose attività commerciali, farmacie, istituti bancari, centri medici ecc. La viabilità non è favorita in quanto la strada ha una ampiezza ridotta, in un'area a traffico limitato per i residenti, di conseguenza si registra una scarsa possibilità di parcheggio. In ogni caso, si raggiunge in pochi minuti a piedi il centro della città, ossia piazza Marconi, dove divergono tutte le più importanti arterie stradali, quali via G. Matteotti, Via Repubblica, Corso V. Emanuele II, via T. Traetta. Inoltre per quanto concerne la viabilità, il cespite pignorato è situato a circa un 1 km dalla stazione centrale di Bitonto (15 minuti a piedi) dista 1 km dalla SP 91, che a sua volta si collega alla SP 281 per raggiungere il capoluogo di provincia e autostrada E55. Localizzazione in Coordinate: 41.10615298515098, 16.68806666139062.

*(All.1 Estratto di mappa)*

### 5.3 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima, sita nel Comune di Bitonto in via Maggiore n. 45, piano secondo e terzo è composto di tre vani al piano secondo e due suppine al terzo piano con le aree e lastrico solare sovrastanti, il portone di accesso è in comune con il locale al piano terra è gravato da una servitù di passaggio. L'immobile confina con via Maggiore, con proprietà Piglionica e proprietà Paziienza o loro aventi causa. (dati estratti dall'atto di compravendita mostrato il giorno del sopralluogo).

Le caratteristiche costruttive che si evincono facendo un'analisi esterna sono:

- Strutture portanti: muratura portante;
- Copertura: solaio in latero cemento;
- Pareti esterne: muratura in tufo e pietra;
- Infissi esterni: in legno a telaio semplice con vetro singolo e persiane in legno.

### 5.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

In riferimento al P.R.G. comunale, l'immobile ricade in zona storica denominata:

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

“A1 centro storico”. In riferimento al P.P.T.R. (D.G.R. 176/2015) l’immobile ricade in “Componenti Culturali ed insediative – Città Consolidata”. “.....*In tale zona sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo definite ai sensi dell’art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale... ”.*

#### 5.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta ha redatto l’attesto di prestazione energetica considerando l’immobile privo di impianti. [REDACTED]

#### 6. CONFORMITA’ EDILIZIA

L’immobile oggetto di causa fa parte di un fabbricato, di vecchia costruzione, edificato sicuramente in epoca antecedente al 01/09/1967, come riportato nell’atto di compravendita del 2001 del Notaio Luigi Olivia, viene anche riportato che, successivamente all’edificazione, non sono state apportate modifiche o variazioni essenziali, necessitanti di ulteriori concessioni edilizie, permessi di costruire o dichiarazioni di inizio attività. Dalle ricerche condotte presso l’Ufficio tecnico del Comune di Bitonto, non è stato possibile reperire nessuna documentazione inerente i titoli edilizi, in quanto nell’archivio sono inseriti solo pratiche edilizie a partire dal 1950. La sottoscritta ha svolto indagini presso l’archivio del Catasto edilizio urbano, non reperendo nessuna planimetria catastale. In ogni caso, la rilevata tipologia strutturale dell’edificio, le tecniche costruttive ed i materiali utilizzati, la conformazione di elementi esterni ed interni, ma soprattutto la collocazione all’interno del nucleo antico del comune di Bitonto, fanno presumere che il corpo di fabbrica sia stato edificato in epoca molto antica, probabilmente antecedente al 1942

## *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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

anno, in cui fu introdotta la legge 1150/1942 che rendeva d'obbligo la Licenza Edilizia nei centri urbani dotati di piano regolatore comunale, pertanto l'immobile è esente dall'obbligo di possesso di titolo edilizio autorizzativo originario. Il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 9 comma 1 bis precisa che, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile da informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti provanti quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto pubblico o privato.

### 6.1 DIFFORMITA' RISCONTRATE

- Planimetria catastale mancante [REDACTED])

### 6.2 SANABILITA'

La difformità di cui in precedenza è sanabile, bisogna presentare al Catasto Fabbricati la planimetria catastale tramite il portale Docfa dell'Agenzia delle Entrate, da effettuare nel momento in cui sarà reso agile l'immobile. Il costo si aggira intorno ai €400,00 per la parcella professionale più diritti istruttori che sono pari a €50,00, per un totale di € 450,00.

## 7. PROVENIENZA VENTENNALE

All'atto della notifica del pignoramento i debitori erano intestatari dell'immobile sopra descritto in forza di un atto regolarmente trascritto. Non ci sono altri comproprietari. L'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Bitonto alla via Maggiore n.45 distinta in catasto fabbricati al foglio 49 particelle graffate 1405 sub.3 e particella 2112 sub.2 è [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietari di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

beni, dal signor [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, con atto **di compravendita del Notaio Luigi Oliva di Bitonto del 12/01/2001 repertorio n. 41285, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 16/01/2001 R.G.1546 e R.P.1122.** [REDACTED]

l'immobile è pervenuto per atto pubblico di compravendita del 28/01/1999 Pubblico ufficiale MARDESIC CATERINA Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 34662 - Voltura n. 5170.1/1999 in atti dal 15/03/1999 [REDACTED]

[REDACTED] Ai proprietari sopra descritti l'immobile è pervenuto per (denuncia passaggi per causa di morte del 04/06/1984) - registrato in data 05/08/1998 - SUCCESSIONE Voltura n.22459.1/1998 - Pratica n. 479075 in atti dal 31/10/2000, [REDACTED]

## **8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, l'unità immobiliare innanzi descritte hanno formato, le seguenti formalità:

- 1. Iscrizione Ipoteca Giudiziale R.G. 42361 e R.P. 5105 a favore di Onuls- Villa Giovanni XXIII Casa e Centro Polivalente dell'Anziano con sede in Bitonto**

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

codice fiscale 03520270723, domicilio ipotecario eletto in Bitonto via G. dossetti n.8 contro, [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di un decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari – Sezione distaccata di Bitonto del 26/05/2012 repertorio n.537. A garanzia della somma di euro 5.938,33. Ipoteca su diritti pari a ½ di proprietà dell'unità immobiliare in Bitonto alla via maggiore n.45;

[REDACTED] **Iscrizione ipoteca in rinnovazione** R.G.n.2 R.P. n.2 del 04/01/2021 di euro 46.481,12 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro, [REDACTED]  
[REDACTED]

3. **Verbale di Pignoramento Immobili** R.G.n.6827 R.P. n.5093 del 14/02/2023 di euro 46.481,12 a favore di EVOLVE SPV S.R.L. con sede in Conegliano codice fiscale 05156080268, contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] in virtù di un atto giudiziario dell'Unep della corte di Appello di bari del 09/01/2023 repertorio n. 11018. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Bitonto distinte in catasto Fabbricati al foglio 49 particella 2112 sub.2 natura A4 e particella 1405 sub.3 natura A4, di proprietà ciascuno di ½ dei sig. ri  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 9. FORMALITA' DA CANCELLARE

Con riferimento alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, le formalità per le quali dovrà essere richiesta la cancellazione:



## *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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

1. Iscrizione Ipoteca Giudiziale R.G. 42361 e R.P. 5105;
2. Iscrizione ipoteca in rinnovazione R.G.n.2 R.P. n.2 del 04/01/2021;
3. Verbale di Pignoramento Immobili R.G.n.6827 R.P. n.5093 del 14/02/2023.

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

- L'immobile non risulta soggetto a vincoli, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non ci sono diritti di usufrutto;
- L'acquirente avrà l'onere della regolarizzazione catastale;
- È presente una servitù di passaggio, visto che il portone è in comune con altra particella.

### **11.IDENTIFICAZIONE LOTTO**

*LOTTO UNICO* Unità immobiliare piano 2-3 sito in Bitonto (Ba) via Maggiore n. 45 identificato al N.C.E.U. Foglio 49, Particella 2112 graffata alla particella 1405.

### **12.CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Per determinare il valore si deve partire dal calcolo della superficie commerciale.

Visto che le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale è pari alla somma:

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; nel nostro caso di ornamento (terrazze);

Le superfici principali sono computate nella misura del 100%, mentre le pertinenze qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori sono computate:

- nella misura del 30%, fino a mq 25, la quota eccedente mq 25 è computa nella misura del 10%.

Non avendo altri dati la sottoscritta, ha consultato il sistema informativo territoriale (SIT) dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari, nonch'è l'estratto di mappa e ortofoto storiche in modo tale da quantificare la superficie coperta che è pari a 132 mq con un terrazzo prospiciente via Maggiore di 23 mq e un terrazzino prospiciente corte interna di 11 mq. Abbiamo:

Destinazione	Superficie coperta(mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza(mt)	Piano
Appartamento	132	100%	132	3,00	2-3
Terrazzo	23	30%	6,9		3
Terrazzino	11	30%	3,3		3
Totale			142,2		

**Superficie Commerciale pari a: 142,2mq**

### **13. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA**

La sottoscritta esperta stimatrice ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo "Market Approach", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione delle unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *-Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio*, dai dati della *Camera di Commercio*, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica “domanda – offerta” alla data di riferimento, 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.

La stima è stata effettuata analizzando “4 vendite immobiliari, ”, tutte ubicate nelle immediate vicinanze ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del “*subject*” di stima.

*1- Appartamento in centro storico a Bitonto (BA), via Termite, piano 1, n.4 locali, n.1 bagni, con terrazza, da ristrutturare, superficie 135 mq.*

*Prezzo di Vendita: € 60.000,00.*

*2- Unità immobiliare su tre livelli, corte Abate Marino, composto n. 4 locali, n.1 bagno, con terrazza, da ristrutturare, superficie 100 mq.*

*Prezzo di vendita: € 32.000,00.*

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

3- Unità immobiliare su tre livelli, Vico storto San Pietro Nuovo, composto n. 3 locali, n.1 bagno, con terrazza, da ristrutturare, superficie 70 mq.

Prezzo di vendita: € 65.000,00.

4- Appartamento in centro storico a Bitonto (BA), Via Sant'Antuono, composto da n. 5 locali, n.1 bagno, da ristrutturare, superficie 110 mq.

Prezzo di Vendita: € 60.000,00.

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

<b>Ubicazione</b>	<b>Vendita 1</b>	<b>Vendita 2</b>	<b>Vendita 3</b>	<b>Vendita 4</b>
<b>Ubicazione</b>	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto
<b>Valore Mercato (€)</b>	€60.000,00	€32.000,00	€65.000,00	€60.000,00
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	135 mq	100 mq	70 mq	110 mq
<b>Valore Mercato (€/mq)</b>	445 €/mq	32 0€/mq	928 €/mq	546€/mq

Facendo una media, possiamo indicare come valore di mercato nella zona d'interesse pari a: **€/mq 560,00.**

Facendo riferimento alla Banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*:

<b>OMI</b> <b>(Osservatorio Mercato immobiliare)</b>	
Provincia: <b>BARI</b> Comune: <b>BITONTO</b>	
Fascia/zona: Centrale/Centro storico - Codice di zona: B2 Microzona catastale - n.:1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economica- Stato conservativo: Normale	
Min.	Max

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

700	1.000
<b>Valore medio</b>	<b>917,50</b>

*(All.2 Banca Dati delle quotazioni Immobiliari)*

Consultando la *Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari-Listino 2021*, immobili in vendita a Bitonto(Ba) in zona centro storico, considerando costruzioni non recenti, la quotazione media in euro per mq, risulta pari a: **€/mq 900,00.**

Visto lo stato in cui si trova l'appartamento, inaccessibile, ritengo giusto applicare una quotazione di mercato in linea con il mercato immobiliare locale, applico un:

**Valore di mercato unitario pari a: €/mq 500,00**

Questo valore, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle caratteristiche attuali in cui è l'immobile. Considero i coefficienti correttivi relativi alle varie caratteristiche di diversificazione degli immobili.

<b>Stato locativo</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
libero	100%
<b>Piano</b>	<b>Coefficiente (senza ascensore)</b>
secondo piano	-5%
<b>Conservazione</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Da ristrutturare	-10%
<b>Luminosità</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
luminoso	+5%
<b>Esposizione/vista</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Esterna	+5%
<b>Anzianità</b>	<b>Coefficiente di merito (Scadente)</b>

*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

oltre i 40 anni		-15%	
Riscaldamento assente		Coefficiente di merito -5%	
Superficie commerciale del "Subject" di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coefficienti correttivi	Valore di mercato dell'immobile (€)
142,2mq	€/mq 500,00	(-25%)	<b>€ 53.325,00</b>

Calcoliamo il Valore di mercato al mq = Valore di mercato unitario (€/mq) x  
superficie commerciale (mq) x coefficienti di merito

$$142,20 \text{ mq} \times \text{€/mq } 500 \times (-25\%) = \text{€ } 53.325,00$$

#### **14.CORREZIONI DI STIMA**

Sul lotto in oggetto gravano, come precedentemente descritto:

- **Spese per pratica catastale= € 450,00**

Inoltre, come disposto dal Giudice, 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:

- A. Valore complessivo: .....€ 53.325,00
- B. Abbattimento forfettario 15%.....€ 45.326,25
- C. Spese per pratica catastale .....€ 450,00

**Totale (A-B-C)= € 44.876,25** che arrotondato è pari a:

**€ 44.900,00**

(diconsiquarantaquattromilanovecento/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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

La sottoscritta allega alla presente relazione, una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità dei debitori, allega anche, una check list, riguardante i principali controlli effettuati. [REDACTED]

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 qualunque per eventuali chiarimenti.

Bitonto, 30/09/2023



*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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

## **15.RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE**

### **LOTTO Unico**

a) Procedura di esproprio immobiliare: R.G.E. 27/2023;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

c) Ubicazione: Comune di Bitonto (BA), via Maggiore Calamita n.45;

d) Consistenza: il lotto consiste in un appartamento al piano secondo e terzo composto da quattro vani e accessori;

e) L'immobile attualmente è libero;

f) Identificazione catastale: - Abitazione di tipo popolare - Foglio 49, particelle graffate 1405 sub.3 e particelle 2112, sub.2, categoria A4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 148,74 via Maggiore n.45 Bitonto (Ba) piano 2-3;

g) Conformità edilizia: ante 1967;

h) Difficoltà edilizie: planimetria catastale mancante.

i) Stato dell'immobile: stato in abbandono

**PREZZO A BASE D'ASTA:**

**€ 44.900,00**

(diconsi quarantaquattromilanovecento/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](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

## **16. ALLEGATI**

Allegato 1: Estratto di mappa;

Allegato 2: Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

