

*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. ANTONIO RUFFINO

**Procedura esecutiva immobiliare: n. 486/2022 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

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** sede in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n.39, p.iva 05828330638, difesa e rappresentata dall'avv. **Marco PESENTI** cf. PSNMRC63E05F205W pec: [marco.pesenti@milano.pecavvocati.it](mailto:marco.pesenti@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Sergio Carabellese cf. CRBSRG75P24A662M pec: [carabellese.sergio@avvocatibari.legalmail.it](mailto:carabellese.sergio@avvocatibari.legalmail.it) in Corso Alcide De Gasperi n.292 Bari(BA).

#### 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.11
4. STATO DI POSSESSO.....	pag.11
5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.....	pag.11
5.1 DATI CATASTALI.....	pag.11
5.2. INQUADRAMENTO AREA D’INTERVENTO.....	pag.12
5.3. STATO ATTUALE DELL’ IMMOBILE.....	pag.12
5.4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	pag.13
5.5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag.13
5.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	pag.14
6. CONFORMITA’ EDILIZIA.....	pag.14
6. 1 DIFFORMITA’ RISCONTRATE.....	pag.14
6.2 SANABILITA’.....	pag.14
7. PROVENIENZA VENTENNALE.....	pag.15
8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	pag.17
9. FORMALITA’ DA CANCELLARE.....	pag.18
10. FORMALITA’ VINCOLI.....	pag.18
11. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE.....	pag.18
12. IDENTIFICAZIONE LOTTO.....	pag.19
13. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.19
14. PERIZIA DI STIMA.....	pag.19
15. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.20
16. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.23
17. RIEPILOGO PER BANDO D’ASTA IMMOBILIARE.....	pag.25
18. ALLEGATI .....	pag. 26



## 1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datato il 08/03/2022e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 14/11/2022, la parte procedente richiedeva al Tribunale di Bari, la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

- *Abitazione di tipo economica sita in Bitonto(BA) alla via Termite n.17 composta da due ampi vani ed accessori al secondo piano, in piena proprietà*

[REDACTED]

Accedendo a tale richiesta, la S.V., con Decreto ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C. del 30/01/2023, 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. Francesca Roberta D'Attolico 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;*
- *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*



## *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)

*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:*

- 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,*



*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 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 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*



*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)

*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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 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*



*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)

*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. Specifichi 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 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*



*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)

*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";*
- 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 precedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato il 08/03/2022;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14/11/22;
- Certificato Notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98;
- Certificati storici per immobile;
- Istanza di vendita del 25/11/2022;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 62845, Registro particolare n. 45865, Presentazione n.10 del 05/12/2022.

Si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. La sottoscritta attesta inoltre che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 14/11/2022.

La sottoscritta ha richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Bitonto(Ba) i certificati di residenza dei debitori, [REDACTED]

[REDACTED] Da ricerche effettuate presso l'ufficio di stato civile, i debitori hanno contratto matrimonio il 17/04/2004 in Bitonto e con provvedimento del Tribunale di Bari n. 27699/2017 in data 17/10/2017 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. [REDACTED]

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 Termite n.17 [REDACTED] Il primo sopralluogo veniva fissato per il giorno 24/02/2023 alle ore 16.00, in tale giorno non si presentava nessuno, pertanto il sopralluogo si concludeva alle 16.20.



*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)

Si fissava un secondo sopralluogo, previo inoltro di raccomandata ad entrambi i debitori per il 18/03/2023, ma anche in questa data, non era presente nessuno. Da informazioni prese in loco, si apprendeva che l'immobile era disabitato da molti anni, infatti la cassetta postale risultava piena di corrispondenza. I vicini dichiaravano che nell'appartamento erano stati fatti lavori di ristrutturazione, ma mai portati a termine, inoltre lamentavano problemi di umidità sul soffitto, causate dallo stato di abbandono dell'immobile e dalla scarsa manutenzione del terrazzo. Preso atto della impossibilità di effettuare l'accesso, il sopralluogo terminava alle ore 11.00.

Rilevando che, le raccomandate trasmesse ai debitori il 13/02/23 e 08/03/23 non erano state mai ritirate, l'immobile era disabitato da molti anni, si procedeva il giorno 27/03/2023 alle ore 18.50 con l'ausilio della ditta ferramentista del sig. Pazienza al cambio della serratura della porta d'ingresso dell'immobile. Una volta entrati nell'appartamento sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici, al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con quello catastale e verificare lo stato conservativo dell'immobile, riscontrando lo stato di abbandono con lavori iniziati e mai conclusi. [REDACTED]

Il sopralluogo si concludeva alle ore 20.00, previa sottoscrizione del verbale redatto dal custode giudiziario.

[REDACTED]

La scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;



- Uffici tecnici per ricercare le pratiche edilizie;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento, epoca di realizzazione 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 economica - Foglio **49**, particella **1066**, sub.**13**, categoria **A3**, classe **1**, consistenza **6,5 vani** superficie catastale totale: **118mq**, totale escluse aree scoperte: **108 mq**, rendita euro **268,56** via **Termite n. 17 Bitonto (Ba)** piano **2**, di proprietà dei

### 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	1066	13	A/3	1	6,5vani	2	118	€268,56
								Escluse aree scoperte108	



## *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)

### 5.2 INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO

L'immobile oggetto della presente perizia è localizzato nel centro storico, confina con via Termite e con altre proprietà e con la Chiesa di San Domenico.

Coordinate: Lat: 41°6'32" - Long: 16°41'32".

### 5.3 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è collocato in un palazzo storico nel cuore della città vecchia, risale alla fine del 1.500, presenta una facciata in bugnato scuro è divisa da una cornice marcapiano su cui poggiano le finestre del piano primo, inquadrata da grandi mostre con cornici superiori. Al centro del piano superiore è presente una loggia formata da tre archi, arricchite da colonne semplici e prive di capitelli. Particolare è il balcone che si apre sulla sinistra arricchito da fregi scolpiti. Al centro è posto l'ampio portale che dà accesso al cortile, al centro del cortile, è posta la scala che porta ai piani superiori. Il cortile è piccolo, in quanto alle spalle c'è il Convento di S. Domenico. L'interno del palazzo è suddiviso da due unità abitative al piano primo, e tre unità abitative al piano secondo, mentre al piano terra ci sono dei locali. L'appartamento al piano secondo è posto sulla destra salendo la scala e percorrendo un pianerottolo comune. L'ingresso avviene da una persiana in pvc, l'appartamento si sviluppa su una superficie rettangolare, all'interno del quale sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazioni, non terminati, sulla destra è presente un disimpegno che conduce in due vani. All'ingresso c'è un vano, schermato da due tramezzi e sulla sinistra è presente un altro vano all'interno del quale è stato realizzato un piccolo bagno. Da un vano porta si giunge all'esterno, è percorrendo un pianerottolo curvo si giunge in una terrazza. Dal sopralluogo e dal rilievo metrico si evince che non sono stati toccati le due tramezzature interne che sorreggono il solaio, i muri perimetrali spessi e gli infissi, sono quelli originari. I muri non hanno più l'intonaco, non ci sono impianti, non sono presenti serramenti interni. Si rileva la presenza di una tettoia in amianto.



Da informazioni prese in loco, l'immobile è in stato di abbandono da diversi anni, questo ha comportato un degrado generale, gli inquilini del piano inferiore lamentano problemi di umidità, dovute ad infiltrazione da acque meteoriche, questo dovuto all'assenza di pavimentazioni e di rifiniture interne.

#### 5.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Strutture portanti: muratura portante;
- Copertura: solaio in latero cemento
- Pareti esterne: muratura in tufo e pietra;
- Pareti interne: tramezzature in laterizio;
- Rivestimenti interni: non presenti;
- Pavimenti non presenti;
- Infissi esterni: in legno a telaio semplice con vetro singolo e persiane in legno;
- Infissi interni: non presenti;
- Impianto idrico non presente;
- L'impianto elettrico è stato rifatto ma non completato;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;

#### 5.5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

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



## 5.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## 6. CONFORMITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso gli archivi storici della città è considerando l'ultima planimetria catastale datata 01/04/1940, la costruzione risalirebbe ai primi anni quaranta. (*All.1 Planimetrie Catastali*).

6.1 DIFFORMITA' RISCONTRATE con la planimetria catastale:

1. Diversa distribuzione interna;
2. Apertura di un vano porta per accesso sul terrazzo;
3. Chiusura di un vano finestra
4. Parte del terrazzo esterno non è più accessibile, in quanto è stato chiuso da un muretto e coperto da una copertura in lamiera grecata;
5. Presenza di tettoia in amianto;

Tutto ciò è rilevabile dal confronto tra la planimetria catastale (*All.7*), e la planimetria prodotta dalla sottoscritta dove vengono evidenziate le difformità riscontrate.

(*All.2 Planimetria stato dei luoghi*).

6.2 SANABILITA'

1. Le difformità al punto (1-2-3) sono sanabili, presentando una SCIA in Sanatoria all'Ufficio Tecnico comunale, previo pagamento della sanzione amministrativa di €516,00 e successivo aggiornamento catastale, previo pagamento degli oneri amministrativi e tecnici pari a: €1.000,000. Per un totale di € **1.516,00**.
2. Per la difformità di cui al punto (4) bisognerebbe presentare all'Ufficio Tecnico, una richiesta di "Accertamento di Conformità", per capire se il terrazzo è stato chiuso abusivamente.



3. Visto che è stata accertata la presenza di amianto, bisogna contattare delle ditte specialistiche per la rimozione dell'amianto. La rimozione e smaltimento della tettoia sul terrazzo prevede un costo di € 300,00.

Inoltre bisogna considerare i lavori da effettuarsi all'interno dell'appartamento, al fine di renderlo abitabile. Si riporta qui di seguito un elenco delle lavorazioni:

1. rifacimento intonaco;
2. posa del massetto e pavimentazione;
3. posa in opera di rivestimenti e battiscopa;
4. rifacimento impianto termico;
5. sistemazione impianto idrico/fognario;
6. sistemazione impianto elettrico;
7. installazione di serramenti interni ed esterni;
8. tinteggiatura interna.

Facendo una stima a corpo il costo dei lavori ammonterebbero a € 20.000,00.

## 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.

A [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in regime di separazione dei beni, l'immobile censito in Catasto fabbricati al foglio 49 particella 1066 sub.13 è pervenuto per **atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tatarano Maria Chiara del 22/03/2005 repertorio n. 19252/11106 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità**



*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)

**Immobiliare di Bari in data 24/03/2005 R.G. 14331 e R.P. 9068 da** [REDACTED]  
[REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti 2/30 di  
piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti 2/30 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti 2/30 di piena  
proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti 2/30 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti 2/30 di piena  
proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 20/30di  
piena proprietà.  
[REDACTED]  
per i diritti 2/30 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti 2/30 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti  
2/30 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti 2/30 di piena proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti 2/30 di piena  
proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 5/30di piena  
proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione  
dell'Ufficio del Registro repertorio n. 7/1019 e trascritto presso l'Ufficio provinciale  
di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 06/12/1989 al R.G. 47852 e Registro  
Particolare 38431 [REDACTED]  
[REDACTED] per diritti pari a 15/30 di piena proprietà e deceduto in data  
26/11/1985. [REDACTED]



██████████ per i diritti pari ½ di piena proprietà e ██████████  
██████████ per diritti pari ½ di piena  
proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Parisi Pasquale  
del 06/02/1973 repertorio 0 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità  
Immobiliare di Trani in data 24/02/1973 al numero di R.G.14014 e al numero di R.P.  
12790 ██████████ per i diritti pari a 1/1 di  
piena proprietà. ██████████

## 8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti, nel ventennio preso in esame e dalle indagini  
effettuate presso la Conservatoria di Bari ██████████ si  
evidenziano le seguenti formalità a nome dei debitori eseguiti:

- 1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio  
Tatarano Maria Chiara del 22/03/2005 repertorio n. 19252/11106 e trascritto  
presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 24/03/2005  
R.G. 14331 e R.P. 9068 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con  
sede in Siena c.f. 00884060526, con sede in Siena Piazza Salimbeni 3, per una  
somma complessiva € 170.000,00, durata di 30 anni, ██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████ in piena proprietà, in regime di separazione  
dei beni. Debitore non datore di ipoteca ██████████  
██████████ sull'immobile pignorato;
- 2. Verbale di Pignoramento Immobili** atto Ufficio Unep presso Corte D'Appello  
di Bari del 14/11/2022 repertorio n. 9096 e trascritto presso gli Uffici di  
Pubblicità Immobiliare di Bari in data 05/12/2022 – Registro particolare n.



## *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)

45865, Registro generale n. 62845 a favore di AMCO – ASSET  
MANAGEMENT COMPANY SPA sede in Napoli (NA) alla via Santa Brigida  
n.39, p.i. 05828330638° [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile pignorato in catasto al foglio 49, particella 1066,  
sub.13.

### **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:

- Trascrizione del 05/12/2022 – Registro particolare n. 45865, Registro generale n. 62845.

### **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 risultano limitazioni per servitù o altro;
- Non ci sono diritti di usufrutto;
- L'acquirente avrà l'onere della regolarizzazione edilizia catastale.

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



Il condominio è amministrato dallo “Studio Tecnico Condominiale Piccarreta” del Geom. Aldo Piccarreta-Via A. Cavallo 7, Bitonto (Ba). I debitori esecutati hanno un debito condominiale pari a: € 2.939,67.

## 12.IDENTIFICAZIONE LOTTO

*LOTTO UNICO Appartamento al piano 2° sito in Bitonto (Ba) via Termite n. 17 identificato al N.C.E.U. Foglio 49, Particella 1066 sub.13.*

## 13.CONSISTENZA IMMOBILIARE

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interna e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” dello stesso citato D.P.R. per cui si ha:

Destinazione	Superficie Lorda(mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza(mt)	Piano
Appartamento	108	100%	108	3,00	2
Terrazzo	18	30%	5,4		2
Totale			113,40		

**Superficie Commerciale pari a: 113,40mq**



#### **14. PERIZIA DI STIMA**

*LOTTO UNICO Appartamento sito in Bitonto (Ba) via Termite n. 17 piano 2  
identificato al N.C.E.U. Foglio 49, Particella 1066 sub.13.*

#### **15. 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 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;



*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)

5. Esame della documentazione tecnico-catastale.

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

1- Appartamento in centro storico a Bitonto (BA), Corte De ferraris, nei pressi della Chiesa di San Gaetano piano 2-3, n.3 locali, n.3 bagni, n.1cucina, riscaldamento autonomo, superficie 140 mq.

Prezzo di Vendita: € 130.000,00.

2- Appartamento in centro storico a Bitonto (BA), Via Antonio Planelli, piano 2, n.5 locali, n.2 bagni, n.1cucina, riscaldamento autonomo, superficie 130 mq.

Prezzo di Vendita: € 90.000,00.

3- Appartamento in centro storico a Bitonto (BA), Via Alfieri, in palazzo storico del 1600, piano 1, n.5 locali, n.1 bagno, n.1cucina, ristrutturato, superficie 231 mq.

Prezzo di Vendita: € 268.000,00.

4- Appartamento in centro storico a Bitonto adiacenze teatro Traetta piano 2, n.3 locali, n.1 bagni, n.1 cucina, da ristrutturare, superficie 105 mq.

Prezzo di Vendita: € 90.000,00.

5- Appartamento in centro storico a Bitonto (BA), Via Calatafimi nei pressi di Piazza Marconi, in un palazzo d'epoca, piano 1, n.3 locali, n.1 bagno, n.1cucina, da ristrutturare, superficie 105 mq.

Prezzo di Vendita: € 110.000,00.

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



## 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	Subject di stima	Vendita 1	Vendita 2	Vendita 3	Vendita 4	Vendita 5
Ubicazione	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto
Valore Mercato (€)	-	€130.000,00	€90.000,00	€268.000,00	€90.000,00	€110.000,00
Superficie Lorda (mq)		140 mq	130 mq	231 mq	105 mq	105 mq
Superficie Commerciale (mq)		140 mq	130 mq	231 mq	105 mq	105 mq
Valore Mercato (€/mq)		930€/mq	693€/mq	1.160€/mq	860€/mq	1.047€/mq

Facendo una media, possiamo indicare come valore di mercato nella zona d'interesse pari a: **€/mq 938,00.**

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

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
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
700	1.000
<b>Valore medio</b>	<b>917,50</b>

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.**



## 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)

Pertanto, applico un: **Valore di mercato unitario pari a: €/mq 918,50**

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

Superficie commerciale del Subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
113,40 mq	€/mq 918,50	<b>€ 104.157,90</b>

Questo valore, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle caratteristiche attuali in cui è l'immobile.

Per renderlo abitabile bisognerebbe effettuare dei lavori:

- Ristrutturazione per un importo di **€ 20.000,00**
- Rimozione dell'amianto **€ 300,00**

### 16. CORREZIONI DI STIMA

Sul lotto in oggetto gravano, come precedentemente descritto:

- **Oltre alle spese di cui sopra;**
- **Spese per pratica edilizia= € 1.516,00;**
- **Spese per oneri condominiali = € 2.939,67.**

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: .....€ 104.157,90
- B. Abbattimento forfettario 15%.....€ 15.623,70
- C. Spese per lavori di manutenzione straordinaria = .....€ 20.000,00;
- D. Spese per pratica edilizia .....€ 1.516,00;
- E. Spese rimozione amianto .....€ 300,00;



*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)

F. Spese per oneri condominiali= .....€ 2.939,67.

**Totale (A-B-C-D-E-F) = € 63.778,54** che arrotondato è pari a:

**€ 63.780,00**

(diconsisessantatremilasettecentootanta /00)

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, 23/05/2023



*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)

## 17. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

### LOTTO Unico

a) Procedura di esproprio immobiliare: R.G.E. 486/2022;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

e) Ubicazione: Comune di Bitonto (BA), via Termite n.17;

f) Consistenza: il lotto consiste in un appartamento al piano secondo composto da  
te vani e accessori;

g) L'immobile attualmente è libero;

h) Identificazione catastale: - Abitazione economica - Foglio 49, particella 1066,  
sub.13, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani superficie catastale totale:  
118 mq, totale escluse aree scoperte: 108 mq, rendita euro 268,56;

i) Conformità edilizia: l'immobile risulta essere stato costruito prima del 1967;

j) Difformità edilizie: diversa distribuzione interna.

**PREZZO A BASE D'ASTA:**

**€ 63.780,00**

**(diconsisessantatremilasettecentottanta /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)

## 18. ALLEGATI

Allegato 1: Planimetrie catastali;

Allegato 2: Planimetria stato dei luoghi;



MUGO 2

4/3



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1153709

Comune BITONTO Ditta<sup>m</sup>

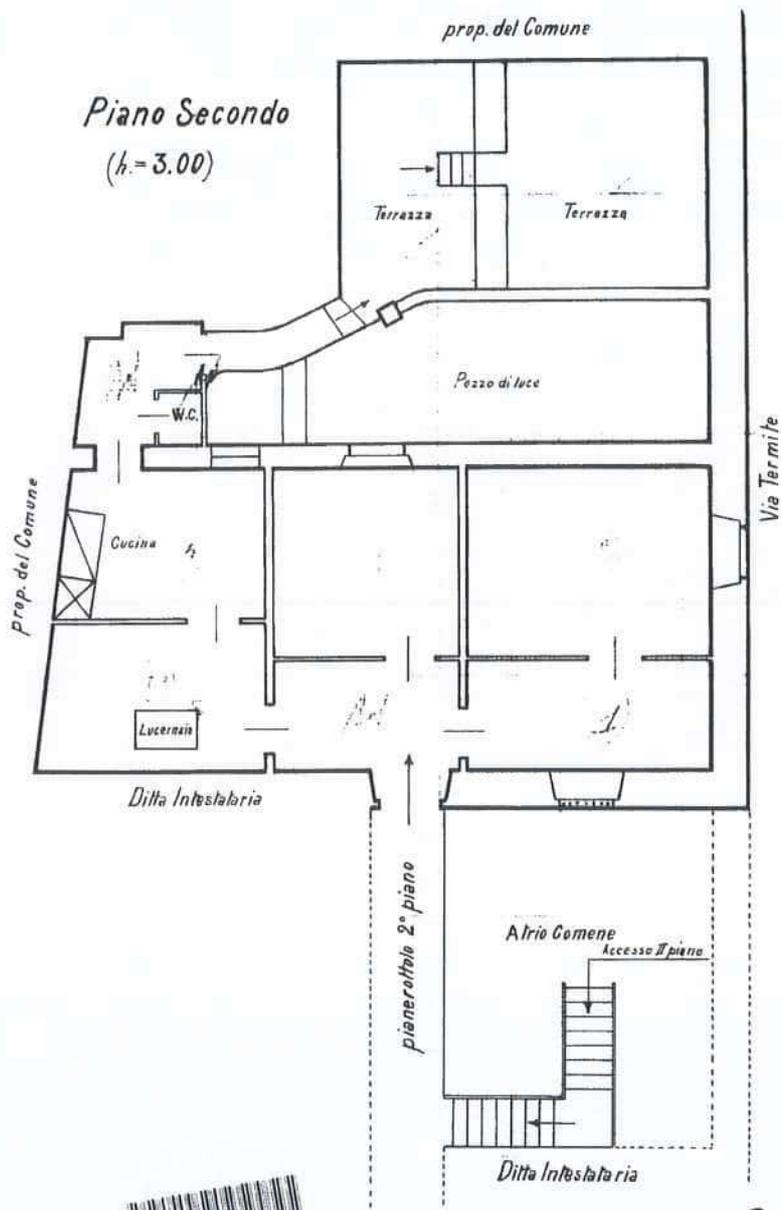
Via Termite N° 17 " Segnare cognome, nome, paternità del suo primo intestatario "

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652

COMUNE  
di **BITONTO**

Talloncino di riscontro  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**1153709**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduribile in unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:  
Pravigna Michela  
Titolo di nome e cognome del tecnico

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data 1-4-1940 Firma Pravigna Michela



Ultima planimetria in atti

interr 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2023 - Comune di BITONTO(A893) - < Foglio 49 - Particella 1066 - Subalterno 13 >  
VIA TERMITE n. 17 Piano 2

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381



Firmato Da: PESENTI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5fd6ace6dda1842

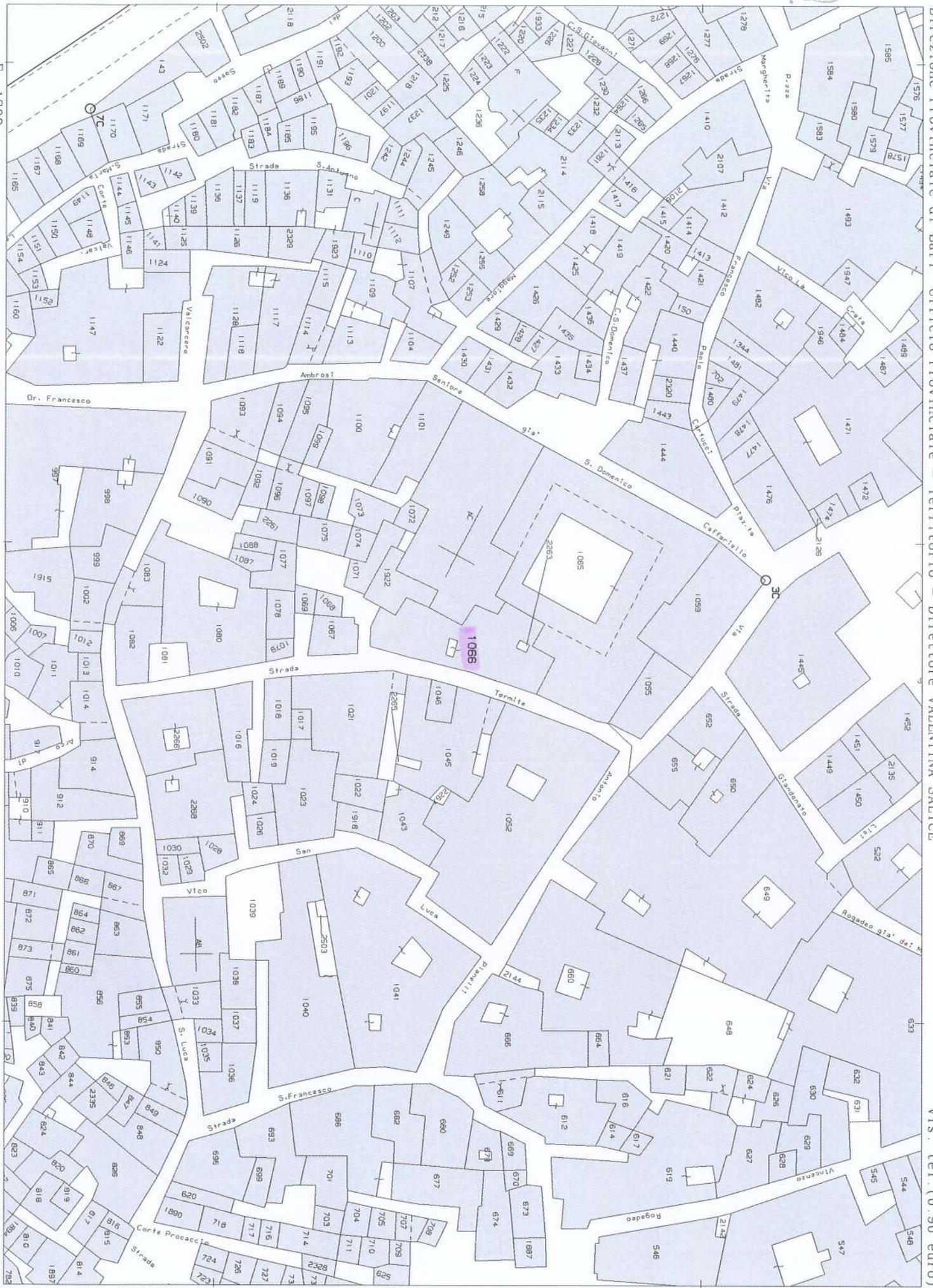
Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA SALICE

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03bbd7c06979127b3381

Vis. tel. (0.90 euro)

E=1300

1 Particella: 1066



Comune: (BA) BITONTO

Foglio: 49 All: C

Scala originale: 1:1000

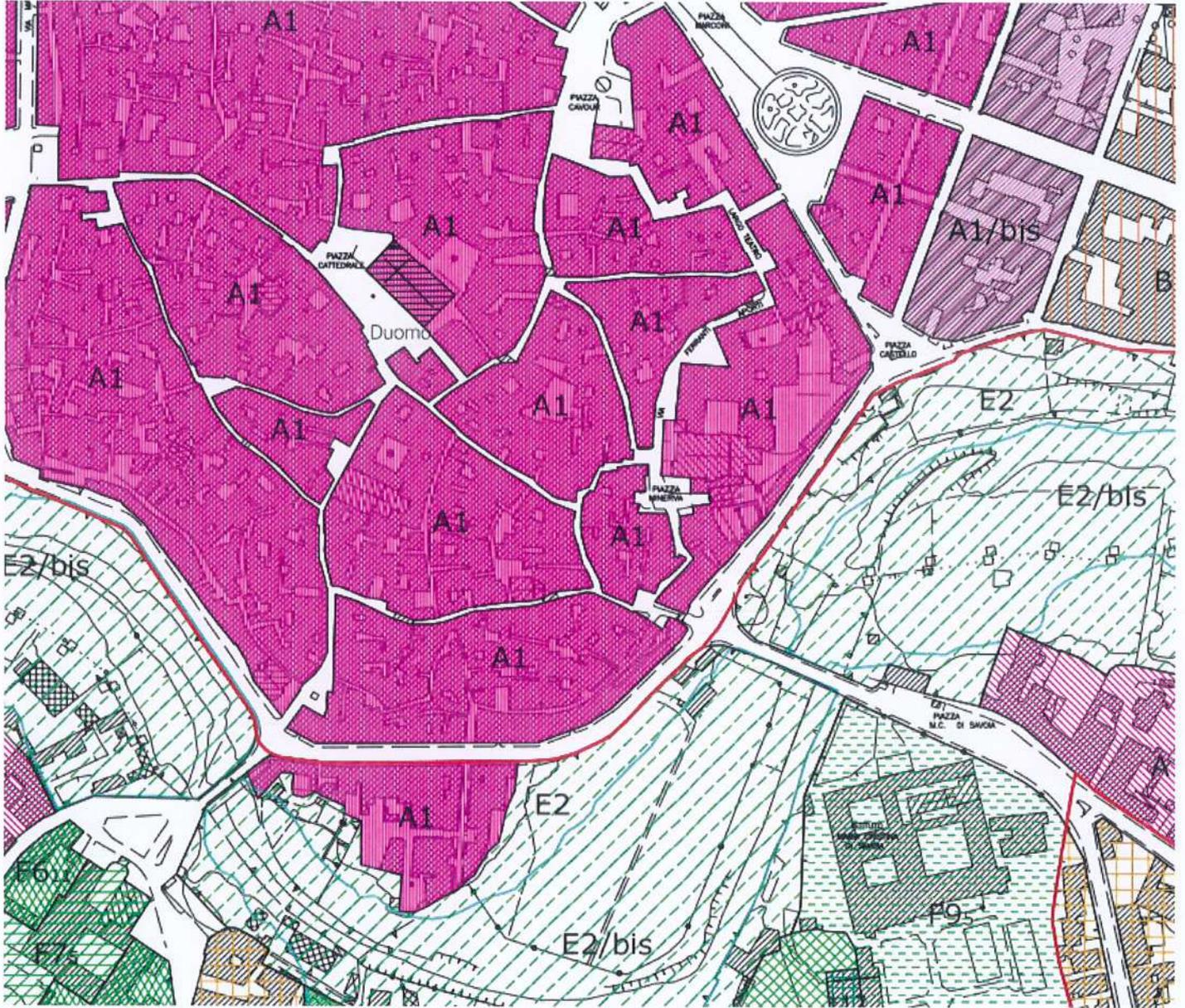
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

30-Dic-2022 10:5:24

pratica T51963/2022

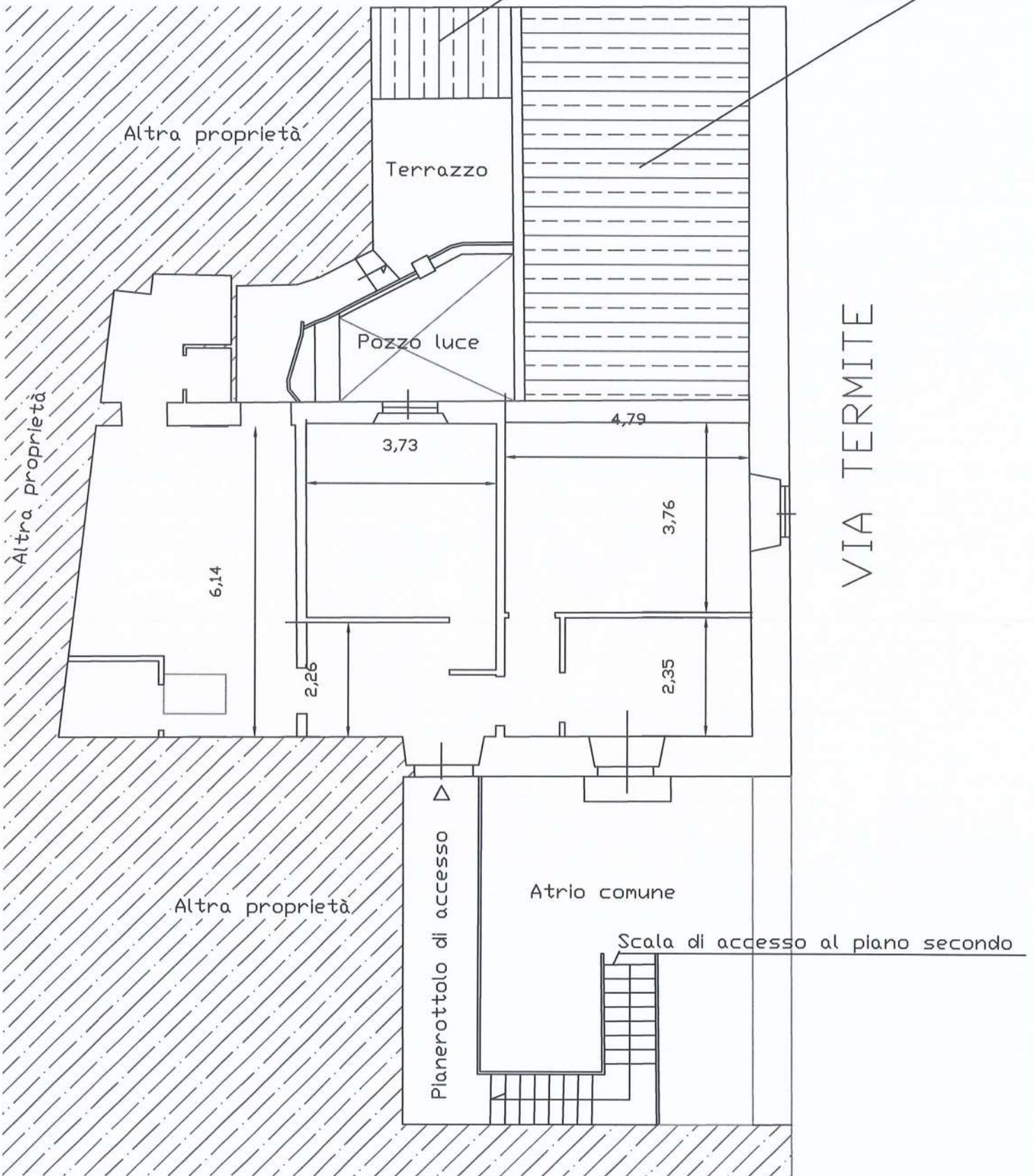


STRUTTORE PRG



Presenza di tettoia in amianto

copertura in lamiera grecata



*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. ANTONIO RUFFINO

**Procedura esecutiva immobiliare: n. 486/2022 R.G.E.**

### **NOTE INTEGRATIVE PERIZIA DI STIMA**

CREDITORE PROCEDENTE

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

DEBITORI ESECUTATI:

La sottoscritta arch. Rita PIERRO, in qualità di CTU nella procedura esecutiva in epigrafe, espone le seguenti note integrative alla perizia depositata in data 23/05/2023:

1. In merito ai problemi di umidità lamentati dai proprietari del piano inferiore ed evidenziati al capitolo “5.3 Stato attuale dell’immobile” della perizia depositata, la sottoscritta in data 02/08/2023 si recava presso l’immobile oggetto di perizia in via Termite n. 17 a Bitonto(BA), accompagnata dal custode giudiziario e dall’amministratore di condominio, al fine di individuare i problemi di umidità lamentati dai proprietari del piano inferiore. Con



*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)

l'ausilio della planimetria catastale del piano primo, individuavo le macchie di umidità presenti su alcune pareti dell'appartamento e sul soffitto, verificavo che le macchie di umidità erano in corrispondenza della bocca del pluviale situato sul terrazzo del piano secondo di proprietà dei debitori esecutati, l'accumulo di inerti, polvere, foglie e altro materiale non permetteva il deflusso naturale dell'acqua piovana, creando ristagni d'acqua e di conseguenza fenomeni di umidità. I proprietari del piano inferiore chiedevano al custode di poter pulire il terrazzo ogni quindici giorni, per limitare questo fenomeno, in quanto l'appartamento era abbandonato e non utilizzato.

Al termine del sopralluogo veniva redatto un verbale firmato da tutti i presenti.

2. In merito al capitolo *"6. Conformità edilizia"* al punto 4 si riportava: *"Parte del terrazzo esterno non è più accessibile, in quanto è stato chiuso da un muretto e coperto da una copertura in lamiera grecata"* e al capitolo 6.2 *"Sanabilità"* veniva riportato: *Per la difformità di cui al punto (4) bisognerebbe presentare all'Ufficio Tecnico, una richiesta di "Accertamento di Conformità", per capire se il terrazzo è stato chiuso abusivamente. La sottoscritta si recava presso l'ufficio tecnico comunale, per accertare se erano presenti delle opere abusive, apprendevo che il terrazzo era di pertinenza del piano inferiore e che la planimetria catastale non era stata rappresentata correttamente, visto anche la data in cui è stata redatta nel 1940 e l'epoca di costruzione dello fabbricato, risalente ad un'epoca antica. Pertanto il punto 4 viene corretto con la dicitura: *Errata rappresentazione grafica della planimetria catastale. Questa difformità è sanabile presentando al Catasto una nuova planimetria catastale tramite il portale Docfa della Agenzia delle Entrate.**



*Arch. Rita Pierro*

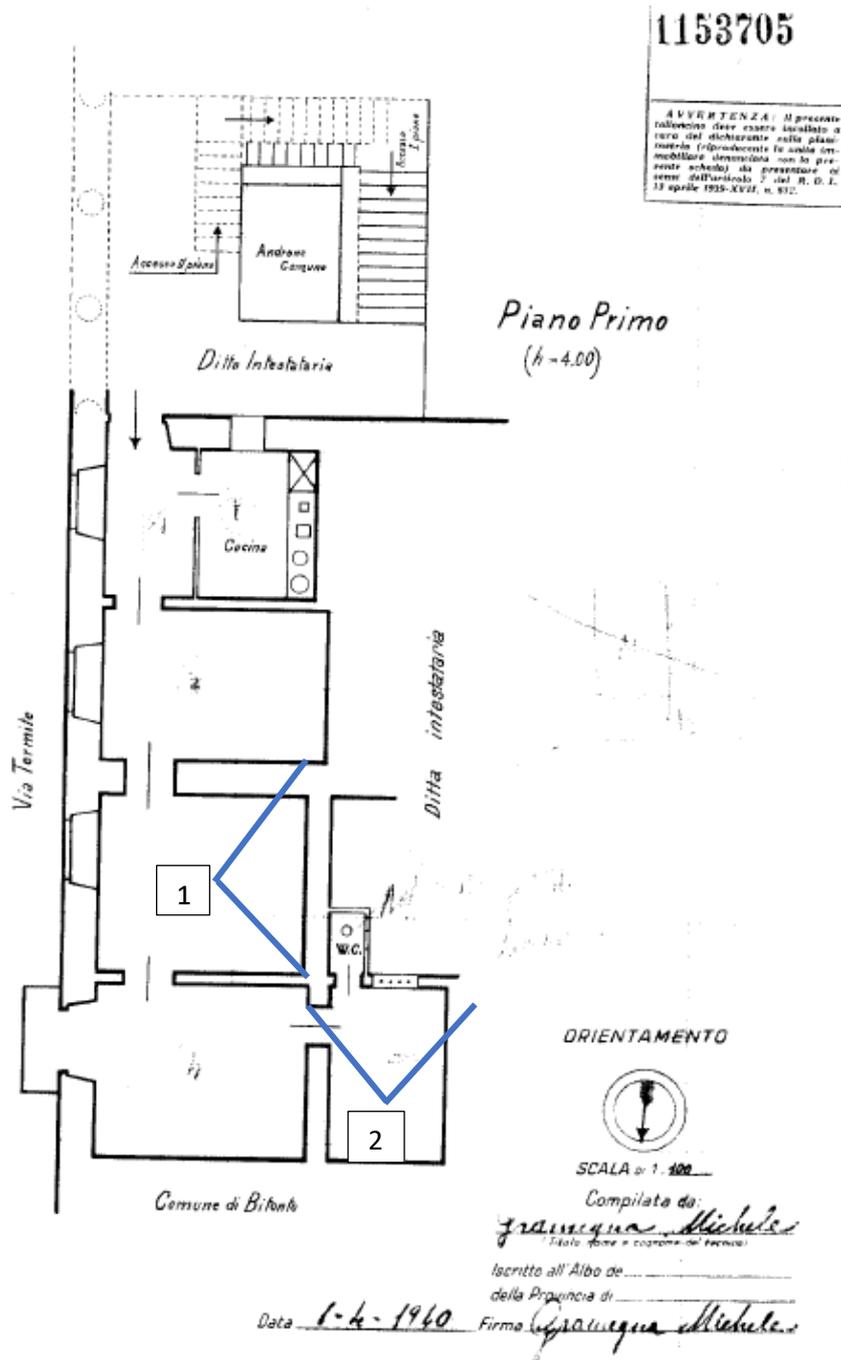
P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D  
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395  
e-mail: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.it) pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)

3. In merito al capitolo “2. Operazioni peritali” si corregge con *Atto di precetto notificato il 08/03/2022 e poi sostituito in data 06-09/08/2022;*
4. In merito al capitolo “7. Provenienza ventennale” si integra con “*La certificazione notarile è stata integrata con atto di trascrizione, relativo alla accettazione dell’eredità di uno dei danti causa del cespite pignorato, nota di deposito del creditore procedente del 16/03/2023*”.
5. In merito al capitolo “8. Trascrizione ed Iscrizioni” si riporta la corretta indicazione del “*R.G. 14332 e R.P. 2930 della nota di iscrizione del 24/03/2005*”.
6. In merito al capitolo “9. Formalità da cancellare” si integra con “*Ipoteca volontaria del 24/03/2005 - Registro particolare n. 2930, Registro generale n. 14332*”.

Bitonto, 25/09/2023



# ALLEGATO FOTOGRAFICO SOPRALLUOGO DEL 02/08/2023



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO

FOTO N. 1



**FOTO N. 2**



FOTO N. 2



FOTO SUL TERRAZZO



