

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

TRIBUNALE DI BARI

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),

Procedura Esecutiva n. 204/2020



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

INDICE

Premessa.....	pag. 3
Descrizioni operazioni peritali.....	pag. 4
Risposta ai quesiti.....	pag. 5
Criteri di Stima.....	pag. 11
Consistenza Immobiliare.....	pag. 11
Valutazione.....	pag.12
Stima Sintetica.....	pag. 13
Allegati.....	pag. 17



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

PREMESSA

All'Ill.mo Giudice dott.ssa Chiara Cutolo, Esecuzione Immobiliare n. 204/2020, tra il
sig. _____ nato a _____

ed ivi residente alla _____ rappresentato e difeso dagli

Avv.ti **Aurelio Augusto Metta** (MTTRGS43E25A662H) con PEC:

metta.aurelioaugusto@avvocatibari.legalmail.it e **Jacopo Metta**

(MTTJCP80H13A662U) con PEC metta.jacopo@avvocatibari.legalmail.it, ed

elettivamente domiciliato presso lo studio Legale Metta in Bari al C.so Vittorio Emanuele n. 57.

In tale procedura interviene anche, _____

_____ ed elettivamente domiciliato presso lo studio Legale Metta, in Bari al C.so Vittorio Emanuele n. 57.

Contro: il _____, nato a _____ con codice fiscale:

_____ domiciliato _____

L'immobile oggetto di esecuzione forzata per espropriazione è sito nel Comune di Bari alla Via Pietro Ravanas n.213, in catasto al foglio 25, particella 1231, sub.2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4 piano S1-T, consistenza mq 139, superficie catastale 255 mq, rendita catastale euro 1.040,92. _____

Il 23/10/2020 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara Cutolo, vista l'istanza di vendita e esaminati gli atti e documenti della presente procedura esecutiva, ai sensi ex artt. 559 e 569 cod. proc. civ., nominava la sottoscritta arch. Rita Pierro, con studio in Bitonto alla via Raffaele Gallo n. 43, iscritta presso l'Ordine degli Architetti



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

Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n. 1509 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 253, esperto stimatore e nominava custode giudiziario l'Avv. CLAUDIO ROMANAZZI, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe. In data 02/11/2020 avveniva l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale. Il Giudice affidava all'esperto il compito di redigere una perizia di stima, assegnandoli 120 giorni per deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT, prima della udienza fissata per il giorno 12/05/2021.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 10/11/2020 il custode l'avv. Claudio Romanazzi inoltrava raccomandata al [REDACTED], domiciliato [REDACTED] e per conoscenza al sig. [REDACTED] e agli avvocati del creditore precedente, nella quale veniva fissato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, per il giorno 24/11/2020 alle ore 16.00 [REDACTED]. In tale data la sottoscritta accompagnata dal custode si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione constatando che era chiuso, pertanto si decideva nel rinviare le operazioni peritali al 01/12/2020 alle ore 9.00, in quando si riteneva fosse aperto il locale. In tale data la sottoscritta e il custode si recavano nuovamente presso l'unità in questione, in via Ravanas n. 213 in Bari, rinvenendo sul posto il [REDACTED] in qualità di conduttore dell'immobile. Non era presente il debitore esecutato. La sottoscritta procedeva con una ricognizione dell'unità abitativa, composta da un piano terra e un piano interrato, si procedeva con un rilievo fotografico e metrico, verificando la rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale. Il piano terra si presentava in buone condizioni d'uso, mentre il piano interrato era in stato di abbandono, evidenziando problemi di umidità di



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

risalita, condensa e muffa. La struttura portante non evidenziava problemi statici pertanto, non si manifestava la necessità di effettuare lavori di urgente manutenzione. Dopo aver completato i rilievi tecnici, la sottoscritta concludeva il sopralluogo firmando il verbale di accesso redatto dal custode.

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

- accurato esame della documentazione in atti;
- acquisizione della documentazione presso il N.C.E.U. di Bari e Ufficio Tecnico comunale;
- analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico e metrico dell'immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostituiva redatta dal Notaio Antonio Saltino in data 07/09/2020.

La sottoscritta precisa che, in riferimento all'immobile pignorato:

- La certificazione risale ad un atto d'acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali sono indicati nel certificato notarile;



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

- Non risultano depositati altri certificati.

L'esperto stimatore ha richiesto presso l'ufficio anagrafe il certificato di residenza e stato civile dell'esecutato. [REDACTED]

Dopo aver compiuto questo controllo preliminare, si procede:

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

Immobilie, sito in Bari, via Pietro Ravanas n.213, piano **T, S1**, foglio **25**, particella **1231**, sub. **2**, zona censuaria **2**, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza **139 mq**, superficie catastale **255 mq**, rendita: € **1.040,92** di proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

Il locale è situato al piano terra di un edificio ristrutturato di recente, costituito da un piano terra e primo piano. È collocato in una zona centrale della città, nel quartiere libertà, nei pressi di importanti arterie stradali, in prossimità del mercato ortofrutticolo coperto, quindi in una zona ben servita da mezzi pubblici e servizi.

La sottoscritta ha formato il seguente lotto di vendita:

Lotto UNICO: Locale-deposito piano terra e piano interrato, in via Pietro Ravanas n.213 Bari.

La sottoscritta non ritiene necessaria un ulteriore frazionamento e formazione di nuovi confini catastali. *(All.1 Mappa Censuaria).*

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



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

L'immobile oggetto di esecuzione è composto da un vano a forma rettangolare voltato a botte al piano terra con annesso servizio igienico e da un piano interrato composto da un vano rettangolare più ampio, anch'esso voltato a botte con annesso servizio igienico e ripostiglio. La struttura è a muratura portante risalente ai primi anni del novecento, visto anche, la presenza delle volte a botte. I muri sono abbastanza ampi in tufo e pietra. Non è presente un impianto di riscaldamento, né acqua calda sanitaria. I bagni sono dotati di lavabo e wc corredati da rubinetteria. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore rosso. Le pareti sono intonacate con malta cementizia e pittura a quarzo in tinta scura. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia in parte è a vista. Il locale si presenta ampio, regolare, l'unica apertura verso l'esterno è rappresentata dal portone d'ingresso, pertanto il grado di illuminazione e aerazione è molto scarsa. Il locale necessita di lavori di straordinaria manutenzione, visto l'umidità di risalita e condensa del piano interrato.

La superficie utile netta (misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne) è pari per il piano terra: vano centrale 61,60 mq, bagno servizio 1,5 mq, per il piano interrato: vano centrale 77 mq, bagno 1,5 mq.

L'attuale strumento urbanistico vigente, ha inserito questo immobile, in zona di completamento B2.

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

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

L'immobile è stato costruito prima del 2 settembre 1967.

4. *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione*



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

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, verificaci 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, verificaci ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La sottoscritta si è recata presso l'Archivio di Stato e poi all'Ufficio Tecnico del comune di Bari per ricercare le pratiche edilizie. L'edificio è stato costruito nel 1922 approvato dalla commissione edilizia il giorno 27/05/1922, prevedeva la realizzazione di un piano terra, primo e secondo piano, quest'ultimo non realizzato, inoltre, il locale ospitava un antico forno, che è stato successivamente eliminato. L'identificativo catastale attuale è scaturito, a seguito di variazione d'ufficio per allineamento di mappe protocollo BA0260531 del 04/07/2005, la consistenza riportata al foglio 25, particella 687, sub.10, rinveniente da denuncia di frazionamento ed ampliamento n. 550.1/1992 del 13/02/1992, originariamente era foglio 25 particella 687, sub1. Confrontando lo stato attuale con l'attuale planimetria catastale, non si riscontrano opere abusive, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380. [REDACTED]

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

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

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*



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

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

Si riscontra, la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. In sede di sopralluogo, ho constatato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. (All.2 Planimetria Catastale).

Ho provveduto alla verifica della sussistenza del certificato APE, visto la mancanza, ho proceduto nel redigerlo su informazioni reperite in sede di sopralluogo.

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;*

All'atto della notifica del pignoramento 12/06/2020, la parte esecutata era intestataria dell'immobile pignorato, in virtù di un atto a rogito del notaio Paolo Di Marcantonio di Bari del 13/04/2012, repertorio n. 133597/44656, trascritto a Bari in data 23/04/2012 ai nn. 15574/11858, il [REDACTED] ha la piena proprietà dell'immobile pignorato. Non risultano altri comproprietari indivisi.

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;*

Anteriormente al ventennio, l'immobile era in piena proprietà del [REDACTED]



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

coniugato in regime di separazione dei beni, in virtù di un atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro di Altamura 01/02/1990 ai nn. 5531/4553.

Successivamente con atto a rogito del notaio Paolo Di Marcantonio di Bari del 13/04/2012, repertorio n. 133597/44656, trascritto a Bari in data 23/04/2012 ai nn. 15574/11858, il sig. [REDACTED]

Formalità Pregiudizievoli dell'immobile oggetto di pignoramento:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bari in data 22/02/2018 ai nn. 7623/1066, per l'importo di € 4.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà è per la quota 1/1, contro [REDACTED]

PIGNORAMENTO trascritto a Bari in data 10/07/2020 ai nn. 25794/17911, a favore di [REDACTED]

Non ci sono diritti di usufrutto. Esistono vincoli di natura condominiale.

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;*

Il debitore esecutato ha la piena proprietà sull' immobile pignorato.

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*



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

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);

CRITERI DI STIMA

Tenuto conto che, lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. Il cui procedimento di stima si basa sul procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta).

La sottoscritta ha consultato i valori di mercato forniti dal:

- Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Tecnici operanti sul mercato immobiliare locale;
- Agenzie immobiliari operanti sul mercato locale.

Inoltre, basandosi su una stima a vista e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ossia: livello di finitura, vetustà, impiantistica, stato conservativo e manutentivo, conformità edilizia, stato locativo, ubicazione e logistica, che si possono definire buone, ci fornisce indicazioni per determinare il più probabile valore dell'immobile.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Lotto UNICO: Locale-deposito piano terra e piano interrato, in via Pietro Ravanas n.213 Bari.

Per il calcolo della superficie commerciale ho tenuto conto del "Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate".

Visto che la categoria catastale è C/2 ossia laboratorio-deposito ed essendo posto al piano terra con accesso dalla strada viene paragonato ad un locale commerciale (negoziato).

La superficie commerciale è data dalla somma:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:



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

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari (non sono presenti).

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- Cantina al piano interrato.

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% in quanto comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Calcoliamo la superficie commerciale del locale:

Lotto UNICO: Locale-deposito piano terra e piano interrato, in via Pietro Ravanas n.213 Bari.						
Destinazione	Superfic. Ut. net. (mq)	Superf. Coperta (mq)	coefficiente	Superf. Commerciale (mq)	Altezza (mt)	Piano
Locale	61,6	80,84	100%	80,84	4,6	P.T.
cantina	77	124,73	50%	62,365	3	S1
				143,205		

La superficie commerciale del Lotto Unico è: 143,205 mq

VALUTAZIONE

Per la valutazione la sottoscritta ha consultato le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296".

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq).



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

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K
dove Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile. Il "K" rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$.

Pertanto, la tipologia edilizia OMI corrispondente = negozio C/2 stato conservativo "normale" con riferimento al 1 semestre 2020, abbiamo:

Val OMI min: 900,00 euro/mq;

Val OMI max: 1.400,00euro/mq;

K1 (Taglio superficie) = 0,3;

K2 (Livello di piano) = 0,2;

$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225$.

Valore normale unitario (negozi) = $900 + (1.400 - 900) \times 0,225 = € 1.012,50$.

Valore normale unitario = € 1.012,50.

Considerando anche il mercato immobiliare della zona, ricercando informazioni presso alcune agenzie immobiliari della città, su immobili con le caratteristiche simili all'immobile in questione, abbiamo un valore tra € 1.000,00 e 1.100,00 al mq.

STIMA SINTETICA

Considerando la posizione centrale, considero un Valore normale unitario pari a:
€1.100,00.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale = €1.100,00 x 143,205 mq = €/mq 157.525,50



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

(Effettuando un abbattimento forfettario del 15%, per gli oneri di regolarizzazione condominiale) si ha un:

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO di: € **133.896,675** che arrotondato

€ 134.000,00

(centotrentaquattromilaeuro/00)

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;*

La sottoscritta NON ha ritenuto opportuno formare altri gruppi omogenei.

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile pignorato è dato in locazione al sig. [REDACTED] il cui contratto non risulta registrato. La sottoscritta ha presentato una richiesta tramite PEC, per ricevere informazioni sul contratto di locazione, non ricevendo nessuna risposta.



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

[REDACTED]

L'amministratore di condominio è il sig. [REDACTED] con studio in via
n. 1 – Bari, e-mail: [REDACTED] Il [REDACTED] ha un debito
condominiale nei confronti del condominio di Via Ravanas, 125 in Bari per
€ **12.705,65** come da riparto rendiconto anno 2020 (in allegato) e € **153,31** per quote
preventive anno 2021 maturate alla data odierna (in allegato), per un totale
complessivo di € **12.858,96**.

Per quanto riguarda le spese straordinarie, nel rendiconto 2020 sono comprese le
seguenti quote a carico di [REDACTED]:

- ripristino facciata per un importo di € **987,25**;
- lavori di ripristino solaio per un importo di € **4348,43**.

[REDACTED]

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

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

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

La sottoscritta allega la documentazione fotografica con la planimetria dello stato dei
luoghi [REDACTED]

*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.*

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

(All.3 Schema di vendita immobiliare senza generalità del debitore).



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

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.*

██

██████████

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*

██

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

Bitonto, 28/02/2021



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

ALLEGATI

Allegato 1: Mappa Censuaria;

Allegato 2: Planimetria catastale;

Allegato 3: Schema di vendita immobiliare senza generalità del debitore.



ALEGATO 4

N=2000

Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE GAMMAROTA

Vis. ord. (1.00 euro)

E=1000

I Particella 1231



Comune: BARI/A
Foglio: 25
Richiedente: ARCHPIERRO RITA

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

1-Dic-2020 11:35:57
Prot. n. BA0260366/2020

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dbd9b7b05f37da1b64a32504e82150



MODULARIO
F. rig. rend. 687



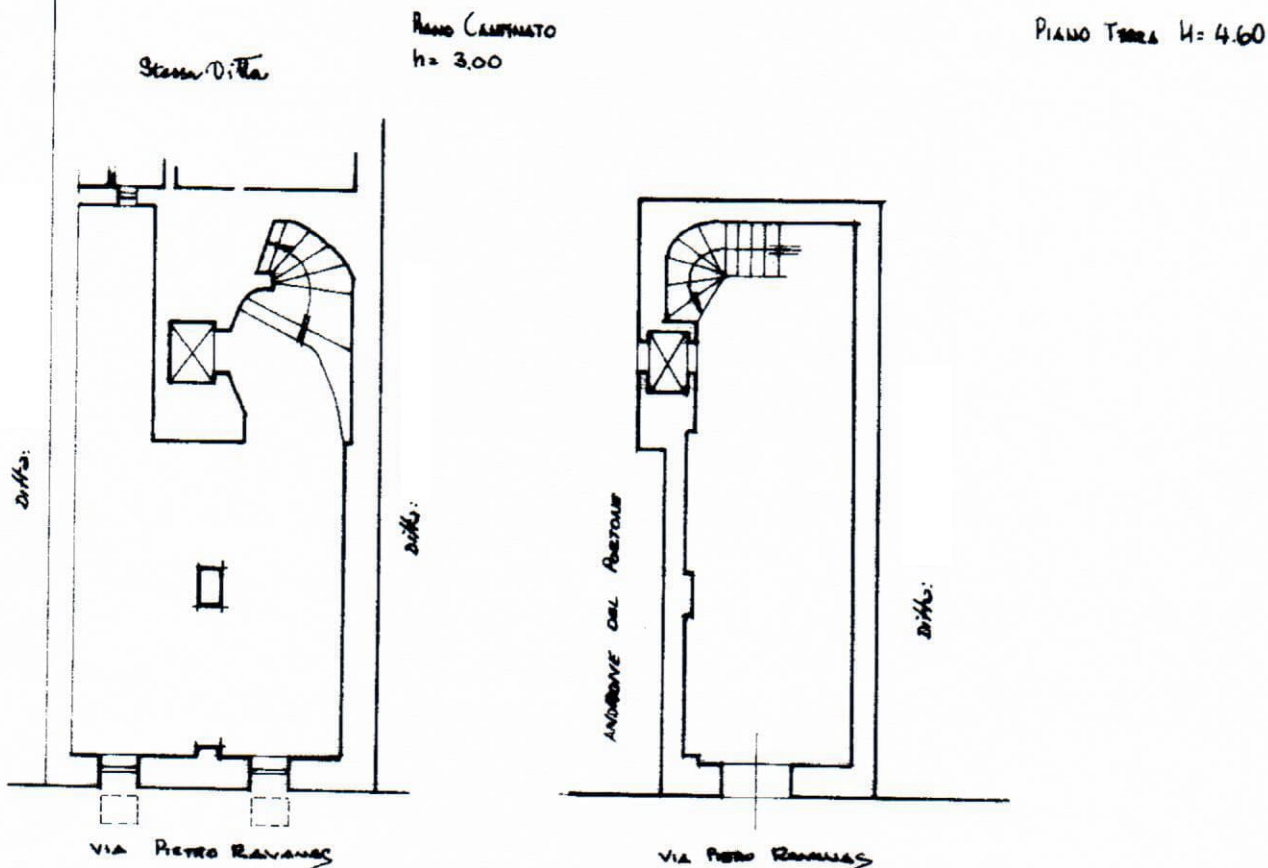
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 001 (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARI via PIETRO RAVANAS civ. 213

ALLEGATO 2



LA PRESENTE PLANIMETRIA, SOSTITUISCE LA PRECEDENTE
FOLLIO 25 REG. 687 SUB 1 PER MODIFICAZIONE ED ADESIONE
IL NUOVO IDENTIFICATIVO: FOLLIO 25 REG. 687 SUB 10



02065480

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2020 - Comune di BARI (A662) - < Foglio: 25 - Particella: 1231 - Subalterno: 2 >
VIA PIETRO RAVANAS n. 215 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal PIETRO RITA

Data presentazione: 13/02/1992 - Data: 20/11/2020 - n. T322940 - Richiedente: PRRRTI72R41A893D

Totale schede di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 25
n. 687 sub. 10

della provincia di BARI

data 19-04-92

13.02.92.000550

VAR INCARICATO

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

SCHEMA DI VENDITA IMMOBILIARE

(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),

Procedura Esecutiva n. 204/2020



Lotto UNICO: Locale-deposito piano terra e piano interrato, in via Pietro Ravanas n.213 Bari.

composto da: un vano al piano terra con servizio igienico e un vano al piano interrato con servizio igienico.

Stato di occupazione: in locazione.

Superficie Commerciale: 143,205 mq.

Prezzo di stima: € 134.000,00

Catasto: foglio 25, particella 1231, sub. 2.

Bitonto, 28/02/2021

In fede

