

Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto: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. 389/2020**

**Tra BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**



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

## INDICE

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Premessa</b> .....                        | <b>pag. 3</b>  |
| <b>Descrizioni operazioni peritali</b> ..... | <b>pag. 4</b>  |
| <b>Risposta ai quesiti</b> .....             | <b>pag. 5</b>  |
| <b>Criteri di Stima</b> .....                | <b>pag. 14</b> |
| <b>Consistenza Immobiliare</b> .....         | <b>pag. 15</b> |
| <b>Valutazione</b> .....                     | <b>pag.16</b>  |
| <b>Stima Sintetica</b> .....                 | <b>pag. 17</b> |
| <b>Allegati</b> .....                        | <b>pag. 20</b> |



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

## PREMESSA

All'Ill.mo Giudice dott. Antonio RUFFINO, Esecuzione Immobiliare n. 389/2020, tra BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, iscritta nel registro delle imprese di Siena al n. 00884060526, stesso n. di codice fiscale, non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto di **SIENA MORTGAGES 09-6 S.p.A. I ^ trance**, con sede in Conegliano (Tv) alla via Alfieri n.1, rappresentata e difesa dall'avv. Luigi Riccardi (C.F. RCC LGU 77M16 F262K), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Bari alla via Alessandro Maria Calefati n. 177 – Pec: [avviccardiluigi@pec.giuffre.it](mailto:avviccardiluigi@pec.giuffre.it).

Contro

[REDACTED], in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca del cespite patrimoniale pignorato: *“Casa per civile abitazione, da cielo a terra, composta da due vani ed un piccolo bagno al piano primo, bagno, cucina al secondo piano, terrazzo a livello; confinante via Nocella, via Marte,* [REDACTED]

[REDACTED] sito nel Comune di Gioia del Colle (Ba) alla Via Nocella n. 29 ad angolo con via Marte, in catasto fabbricati al foglio 61, particella 2484, sub.3, categoria A/4, classe 4, piano T-1-2, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 426,08, proprietà 1/1 [REDACTED]

Il 09/12/2020 il Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Ruffino, 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 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



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

custode giudiziario l'Avv. RAIMONDO TOLENTINO, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe. In data 16/12/2020 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 28/05/2021.

### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 11/01/2021 il custode l'avv. Raimondo Tolentino inoltrava raccomandata al [REDACTED] e al creditore procedente, nella quale veniva fissato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, per il giorno 09/02/2021 alle ore 17.30 [REDACTED]. In data 18/01/2021 la sottoscritta riceveva una raccomandata a/r dal debitore esecutato nella quale veniva dichiarato che, l'immobile oggetto di esecuzione era sottoposto a sequestro giudiziario preventivo, effettuato dalla polizia Giudiziaria di Gioia del Colle, di cui si allega una copia alla presente relazione [REDACTED]. Pertanto si decideva di rinviare le operazioni peritali per il giorno 22/02/2021 alle ore 16.30. In tale data, la sottoscritta si recava presso l'immobile in via Nocella n. 29, sul posto era presente il custode giudiziario e il debitore esecutato [REDACTED], consentendo l'accesso. Si procedeva con una ricognizione dell'unità abitativa, composta da un piano terra, piano primo e piano secondo, effettuando un rilievo fotografico e metrico e verificando la rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale. L'immobile si presentava in sufficiente stato di manutenzione, si evidenziavano problemi di umidità e condensa al piano secondo, dovuti alla scarsa areazione e manutenzione dello stabile, non si manifestava la necessità di effettuare



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

lavori di urgente manutenzione. L'immobile era libero, all'interno erano presenti alcuni arredi e suppellettili che sarebbero stati tolti dal proprietario, entro e non oltre il 04/03/2021 e successivamente avrebbe provveduto a consegnare le chiavi al custode. Dopo aver completato i rilievi tecnici, la sottoscritta concludeva il sopralluogo alle ore 17.00, firmando il verbale di accesso redatto dal custode. Il giorno 04/03/2021 si procedeva in un secondo sopralluogo, constatando la presenza di alcuni mobili (letto, materasso, doghe, divano) così come dalle foto in allegato. Il debitore si impegnava a rimuoverli entro il termine di trenta giorni e dichiarando di non avere nessun interesse sui beni presenti, in quanto privi di valore. Al termine del sopralluogo si provvedeva a consegnare le chiavi al custode.

[REDACTED]

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. [REDACTED]

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



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

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa).

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. Abbiamo:
  - Atto di compravendita del 09/10/2002 redatto dal Notaio D'Agosto Luigi di Gioia del Colle (Ba) rep. 87003, trascritto 10/10/2002 ai nn. 43466/31055.
  - Successione di morte denuncia n.50 volume 474, trascritta il 21/11/1994 ai nn. 37661/28488.
- I dati catastali sono indicati nel certificato notarile.

L'esperto stimatore ha richiesto presso l'ufficio anagrafe il certificato di residenza e stato civile dell'esecutato, dal quale si evince che la residenza è in via Nocella n. 29, mentre dall'estratto di matrimonio si evince che, il debitore è coniugato con [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;"*

**Abitazione di tipo popolare** sita in Gioia del Colle (BA) via Nocella n.29, piano **T, 1,2**, foglio **61**, particella **2484**, sub. **3**, categoria **A/4**, classe **4**, consistenza **5 vani**, superficie catastale **134 mq**, totale escluse aree scoperte **127 mq**, rendita catastale **euro 426,08**. Dati derivanti da *Variazione nel Classamento del 06/04/2017- protocollo n. BA0105865 in atti dal 06/04/2017* *Variazione di Classamento (n. 40047.1/2017).* [REDACTED]



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

[REDACTED]

L'immobile occupa un'area situata ad angolo tra via Nocella e via Marte, caratterizzata da edifici residenziali di vecchia costruzione, nel centro storico della città di Gioia del Colle. È collocata pertanto in una zona centrale della città, nei pressi di importanti arterie stradali, in una zona ben servita da mezzi pubblici e servizi. La sottoscritta ha formato il seguente lotto di vendita:

**Lotto UNICO: Unità immobiliare composta da: piano terra - piano primo - piano secondo in via Nocella n.29 Gioia del Colle (Ba).**

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;*

L'immobile oggetto di esecuzione è composto da un piano terra dove è posta la scala di accesso, confinante con altre proprietà, da un primo piano composto da due vani, un piccolo bagno posto dinanzi alla scala che conduce al primo piano. Il piano è illuminato da una finestra che si affaccia su via Nocella e da una porta finestra con un piccolo balcone che si affaccia su via Marte. I due vani hanno una copertura voltata a crociera. Il secondo piano è composto da: un disimpegno, un vano illuminato da un'ampia finestra con affaccio su via Marte, un bagno e un altro vano che, dà accesso al terrazzo a livello.

La copertura è piana in latero-cemento. La struttura è a muratura portante risalente ai primi anni del novecento, visto anche, la presenza delle volte a crociera al primo piano. I muri sono abbastanza ampi in tufo e pietra. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia a



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

metano, non funzionante e rete di distribuzione a radiatori in ghisa. I bagni sono dotati di lavabo e wc corredati da rubinetteria. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore chiaro. Le pareti sono intonacate con malta cementizia e pittura a quarzo in tinta scura. L'impianto elettrico è sottotraccia. Gli infissi sono in legno a vetro singolo, le porte son in legno tamburato. L'immobile in generale necessita di lavori di manutenzione straordinaria, visto i problemi di infiltrazione da acque meteoriche e umidità presenti al piano secondo, rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e termico secondo le attuali normative.

La superficie utile netta (misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne) è pari: piano terra: vano1: 22,29 mq, vano2: 26,48 mq, bagno servizio 1,5 mq, balcone esterno 1,01 mq, piano secondo: vano3: 22,66 mq, bagno 4,18 mq, disimpegno 2,79 mq, vano4: 7,11 mq, terrazzo: 15,09 mq.

**Superficie utile netta= 85,52 mq.**

### **Inquadramento Urbanistico**

Consultando il Servizio Informativo Territoriale del comune di Gioia del Colle(Ba) si legge che l'immobile ricade secondo il PRG comunale in zona "**A2 di rispetto al Centro Storico**" e in zona omogenea.

All'art. 10 delle Norme tecniche di attuazione relative alla (Zona di rispetto al Centro Storico. Zona2) è riportato:

*"Questa zona è costituita dalla fascia di abitazioni che circonda il contorno del Centro Storico. In tale zona si deve tendere a mantenere l'attuale assetto architettonico-ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei pochi casi ritenuti indispensabili per motivi statici, artistici o ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico o ambientale del quartiere.*

*Sono consentite in tale zona:*



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

- *il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;*

- *la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica che rientrino nelle categorie citate al 1° comma del presente articolo previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.*

*Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni, l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare la densità preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni recenti, prive di valore storico-artistico, mentre l'altezza non deve superare quella delle costruzioni preesistenti, anche questa computata senza tener conto di sovrastrutture aggiunte recenti.*

*Per le costruzioni ammesse l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq., mentre l'altezza non deve superare quella degli edifici preesistenti o circostanti di carattere storico o ambientale.*

*Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ricostruzioni, le distanze tra edifici possono essere uguali a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.*

*Le aree eventualmente libere all'interno di questa zona vanno decorosamente sistemate a verde.*

*Nell'operare in tale zona storica-ambientale, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonachi, pavimentazioni stradali in pietra etc.) o adottando tecniche di lavorazione e di rifinitura per materiali non tradizionali tali che li rendano ammissibili nell'ambiente circostante.*



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

Si riporta di seguito lo stralcio del P.R.G. del comune di Gioia del Colle



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 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, verificati 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, verificati ai fini dell'istanza di condono che*



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

*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 ha fatto una richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Gioia del Colle (Ba), visto che è un immobile risalente ai primi anni dell'900, non è presente nessuna documentazione riguardante l'epoca di costruzione, in quanto l'archivio del Comune parte da gli anni '50. L'immobile è stato interessato da lavori di ristrutturazioni, così come si legge dalla visura storica "diversa distribuzione degli spazi interni del 06/04/2016 protocollo n. BA0114875 in atti dal 06/04/2016 (n.5938.1/2016)", che fa riferimento all'ultima planimetria catastale. In sede di sopralluogo confrontando lo stato attuale con l'attuale planimetria catastale, si riscontra una difformità, la realizzazione di un ripostiglio nel vano4, mediante la costruzione di un muro in cartongesso, un muretto di altezza 0.90cm nel vano1 al piano primo e una tettoia in legno sul terrazzo. Ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n. 380, le opere interne sono sanabili mediante la richiesta di CILA in Sanatoria, previo pagamento dell'oblazione di euro 1.000,00, mentre per la tettoia bisogna verificare se è possibile sanarla, visto che ci troviamo in zona "A2 di rispetto al Centro Storico" altrimenti dovrebbe essere rimossa.

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 necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge*



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

*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. La correzione deve essere effettuata dal proprietario, prima sanare le difformità al comune e successivamente presentare una pratica al catasto tramite la procedura "Docfa per diversa distribuzione interna.". (All.2 Planimetria Catastale). L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia di tipo tradizionale a metano e corpi scaldanti a radiatori in ghisa. [REDAZIONE]

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 11/11/2020, la parte esecutata era intestataria dell'immobile pignorato, in virtù di un atto a rogito del Notaio D'Agosto Luigi di Gioia del Colle (Ba) rep. 87003, trascritto 10/10/2002 ai nn. 43466/31055, [REDAZIONE] ha la piena proprietà dell'immobile pignorato.

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 dei [REDAZIONE]

[REDAZIONE]



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

ai quali, detto immobile era pervenuto, per la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà in forza di successione denuncia n.50 volume 474, presentata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle (Ba) il 27/04/1993, trascritta il 21/11/1994 ai nn. 37661/28488, in morte

### **GRAVAMI:**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto il 11/11/2020 ai nn. 45443/32098, nascente da verbale di pignoramento del 19/10/2020, Unep Corte D'Appello da Bari, rep. n° 5484/2020, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.P.A. I TRANCHE S.P.A. con sede in Conegliano /Tv) - c.f. 03250660960 contro

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile pignorato.

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 10/10/2002 ai nn. 43467/8134, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 09/10/2002 a rogito del Notaio D'Agosto Luigi da Gioia del Colle, rep. n°87004, a favore della **BANCA 121 S.P.A. con sede in Lecce-codice fiscale 00143640753**, domicilio ipotecario eletto Strada Prov. Lecce Surbo, Lecce e contro il

per un montante ipotecario di € 90.000,00 ed un capitale di € 45.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito a Gioia del Colle (Ba), foglio 61, particella 2484, sub. 3.

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 02/03/2006 ai nn. 11004/1880, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2006 a rogito del Notaio Reboli Francesco da Bari, rep. n° 508523/25400, a favore della **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede in Padova - codice fiscale 02691680280**, domicilio ipotecario eletto Gioia del Colle via Flora n.22 e contro il sig.



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

per un montante ipotecario di € 160.000,00 ed un capitale di € 80.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Gioia del Colle (Ba), foglio 61, particella 2484, sub. 3.

Non ci sono diritti di usufrutto. Non ci sono 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, derivante dall'atto pubblico sopra citato.

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);*

## 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;



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

- 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 forniscono indicazioni per determinare il più probabile valore dell'immobile.

### **CONSISTENZA IMMOBILIARE**

**Lotto UNICO: Unità immobiliare composta da piano terra - piano primo - piano secondo in via Nocella n.29 Gioia del Colle (Ba)**

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

Considero l'immobile come un'unità immobiliare, composta da vani disposti su piani sovrapposti. La superficie commerciale è data dalla somma delle:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti sono computati nella misura 100%.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (balconi e lastrico solare). Tali pertinenze, essendo comunicanti con i vani principali e con i vani accessori sono computati: nella misura del 30% fino a mq. 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Le superfici del piano terra, primo e secondo, sono stati sommati essendo comunicanti.

Calcoliamo la superficie commerciale dell'immobile:



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

| Lotto UNICO: Unità immobiliare composta da piano terra - piano primo - piano secondo in via Nocella n.29 Gioia del Colle (Ba) |                         |                      |              |                          |              |         |
|---|-------------------------|----------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------|
| Destinazione  | Superfic. Ut. net. (mq) | Superf. Coperta (mq) | coefficiente | Superf. Commerciale (mq) | Altezza (mt) | Piano   |
| Unità immobiliare   | 85,51                   | 131,95               | 100%         | 131,95                   | H=4,00m      | P.T,1,2 |
| Balconi scoperti  | 1,01                    | 1,01                 | 30%          | 0,303                    | H=2,70/2,40m | P.1     |
| Terrazzo  | 15,09                   | 15,09                | 30%          | 4,527                    |              | P.2     |
|   |                         |                      |              | <b>136,78</b>            |              |         |

**La superficie commerciale del Lotto Unico è: 136,78 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).

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 = abitazioni economiche stato conservativo “normale” con riferimento al 2 semestre 2020, abbiamo:

Val OMI min: 670 euro/mq;

Val OMI max: 900 euro/mq;

K1 (Taglio superficie) = 0,3;

K2 (Livello di piano) = 0,4;

$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,375$ .

Valore normale unitario =  $670 + (900 - 670) \times 0,375 = € 756,25$ .



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

Valore normale unitario = € 756,25

*(All.3 Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate).*

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 € 700,00 e 900,00 al mq.

### STIMA SINTETICA

Considerando la posizione centrale, considero un Valore normale unitario pari a: €850,00, il Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale = €850,00 x 136,78 mq = 116.263,00 €/mq

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

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO di: € 98.823,55 che arrotondato

**€ 98.824,00**

(novantottomilaottocentoventiquattroeuro)

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*



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

*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;*

L'immobile pignorato è libero in pieno possesso del debitore esecutato. Non è presente un condominio.

*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 (*All.4 Planimetria stato dei luoghi*).

*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.5 Schema di vendita immobiliare senza generalità del debitore*).

*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.*

La sottoscritta allega una copia dell'elaborato senza indicazione delle 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](mailto:arch_ritapierro@archiworldpec.it)  
email: [rita2@libero.it](mailto:rita2@libero.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

La sottoscritta allega una check list, riguardante i principali controlli effettuati.

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, 11/04/2024



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

## **ALLEGATI**

Allegato 1: Mappa Censuaria;

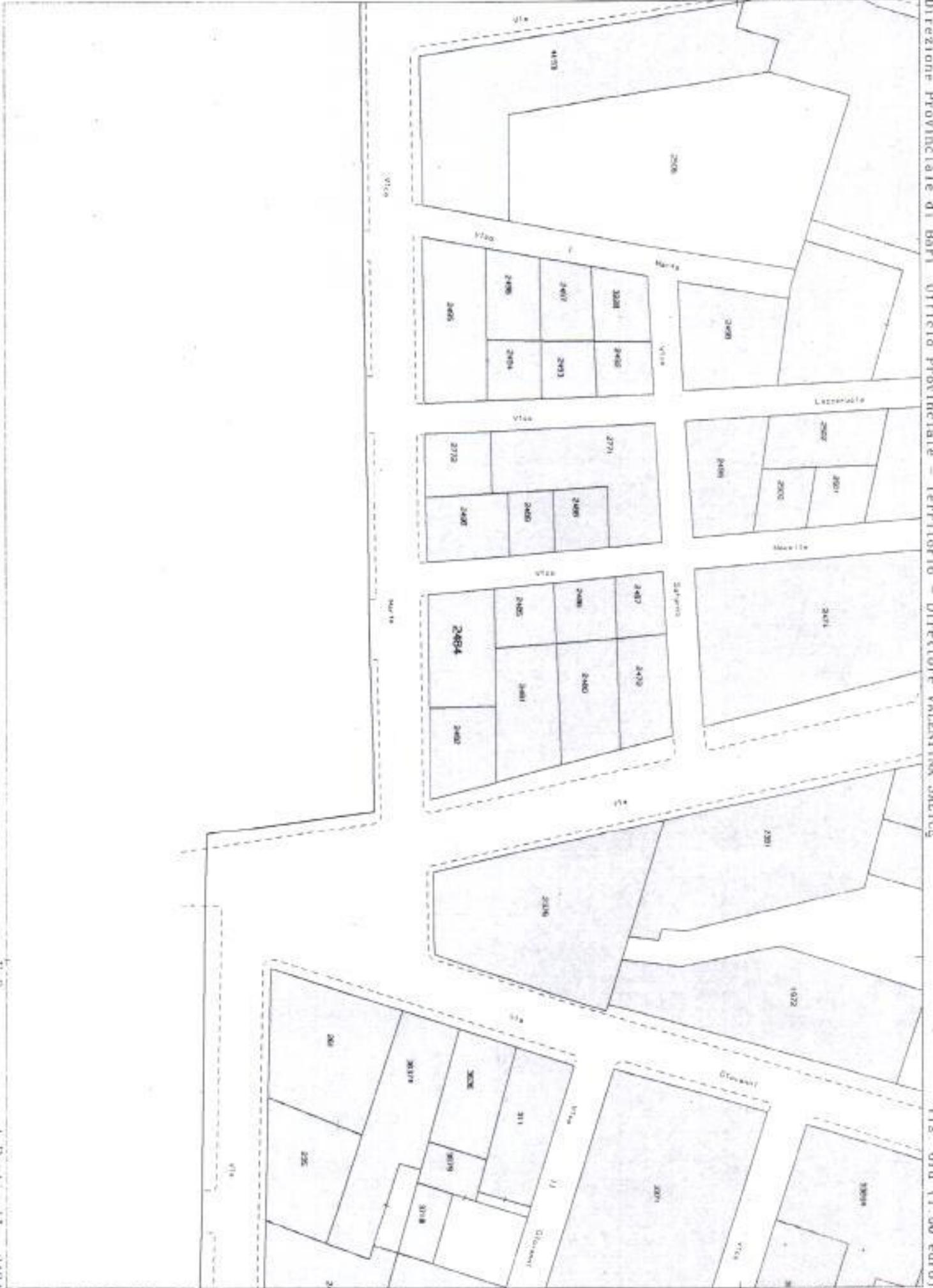
Allegato 2: Planimetria catastale;

Allegato 3: Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

Allegato 4: Planimetria stato dei luoghi;

Allegato 5: Schema di vendita immobiliare senza generalità del debitore.





E=0  
1 Particella 2484



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

Dichiarazione protocolle n. BA0114875 del 06/04/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Del Colle

Via Nocella

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 61

Particella: 2484

Subalterno: 3

Compilata da:

Bellino Michele Fausto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bari

N. 2550

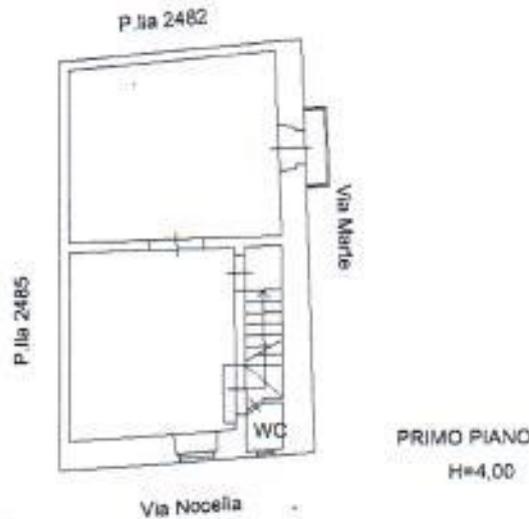
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO 2



SECONDO PIANO



PRIMO PIANO  
H=4,00



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2021 - Comune di GIOIA DEL COLLE(E038) - < Foglio: 61 Particella: 2484 - Subalterno 3 >  
VIA NOCELLA n. 29 piano: T-1-2;

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Centrale/TRA IL CENTRO STORICO E LE VIE FEDERICO II DI SVEVIA, S.PERTINI, PAPA GIOVANNI XXIII, INDELICATI, LAGOMAGNO, G. D'ANNUNZIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 850                   | 1150 | L                | 2,8                            | 3,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 670                   | 900  | L                | 2,3                            | 3,3 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

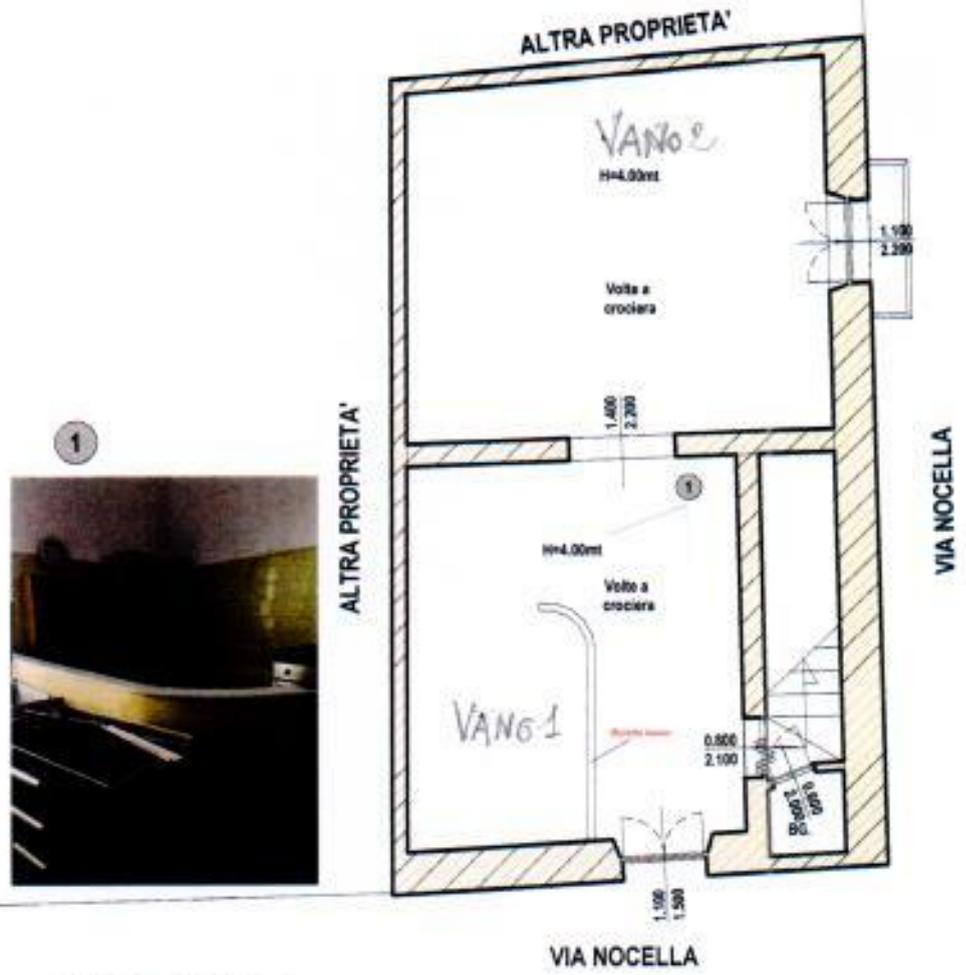
Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**

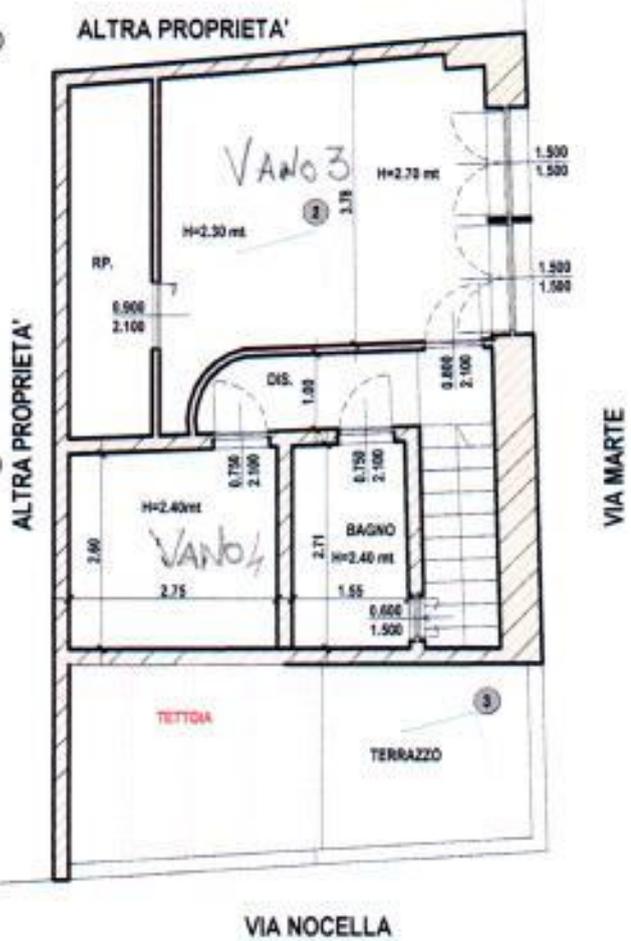


**PIANO PRIMO**  
Scale 1:100

ALCEGATS A



**PIANO SECONDO**  
Scale 1:100



— DIFFORMITA'  
— RISCOstrate



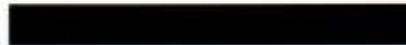
Architetto Rita Pierro  
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)  
P. Iva 08045280727  
Tel./Fax 080 3718734  
pec: [arch.ritapierro@archiworldpec.it](mailto:arch.ritapierro@archiworldpec.it)  
email: rita2@libero.it

## 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. 389/2020**

**Tra BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**



**Lotto UNICO: Unità immobiliare composta da: piano terra - piano primo - piano secondo in via Nocella n.29 Gioia del Colle (Ba).**

composto da: ingresso al piano terra, due vani e bagno al piano primo, due vani, bagno, disimpegno e terrazzo a livello al piano secondo.

Stato di occupazione: libero

Superficie Commerciale: 136,78 mq.

**Prezzo di stima: € 98.824,00**

Catasto: foglio 61, particella 2484, sub. 3.

Bitonto, 11/04/2021

