



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)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

1. CONFERIMENTO INCARICO.....	pag. 3
2. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	pag.3
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.4
3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	pag.5
3.2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag.6
3.3. CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.7
3.4. PROVENIENZA VENTENNALE.....	pag.9
3.5. GRAVAMI.....	pag.9
3.6. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.11
3.7. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.11
3.8. VALUTAZIONE.....	pag.12
3.9. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.15
3.10. STATO DI POSSESSO.....	pag.16
4. ALLEGATI.....	pag.18

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. CONFERIMENTO INCARICO

La 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, veniva nominata in data 23/05/2022 dal G.E. dott. Antonio Ruffino in sostituzione dell'Arch. Margherita Carbonara, nominata con precedente provvedimento del 16/09/2019 unitamente al custode giudiziario l'Avv. Vittorio Russo Frattasi, a redigere una perizia di stima, relativamente al compendio pignorato ubicato nel comune di Sammichele di Bari (Ba) precisamente:

- 1) *Abitazione civile, cat. A2, classe 3, in Sammichele di Bari a vico C. Armellini piano T-1-S1, in Catasto Urbano del Comune di Sammichele di Bari al foglio 7, particella 179, consistenza 13 vani, 344 mq.*

[REDACTED]  
(rif. Atto di pignoramento Immobiliare).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo avveniva in data 06/07/2022 alle ore 18.30 presso il compendio pignorato, sito in Vico Carlo Armellini, previo accordo telefonico [REDACTED] [REDACTED] figlia del debitore esecutato e occupante dell'immobile da periziare. Quest'ultima era presente il giorno del sopralluogo, oltre al custode giudiziario, consentendo l'accesso all'unità abitativa. Si procedeva nell'effettuare un rilievo metrico e fotografico al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con quello catastale e verificare lo stato conservativo dell'immobile. La sig.ra [REDACTED] faceva presente che, occupava l'immobile dal 18/02/1994 insieme al marito [REDACTED]. Dopo aver constatato le condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile, che si potevano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

definire buone, il sopralluogo si concludeva alle ore 19.00, previa lettura del verbale di accesso redatto dal custode giudiziario.

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

- accurato esame della documentazione in atti;
- acquisizione della documentazione presso 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 della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.), dati relativi ai titoli abilitativi;
- ufficio tecnico comunale per reperire le pratiche edilizie;
- analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico e metrico dell'immobile.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

- 1- *"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.*

Nel fascicolo è presente: il Certificato storico per immobile ba 0148455-19 del 25/07/2019, l'estratto di mappa ba 014863, un Certificato Ipotecario Speciale protocollo n. BA 241474 del 23/07/2019 e un Certificato Ipotecario Speciale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

protocollo n. BA 244008 del 25/07/2019 dove sono riportate le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ho richiesto anche, i certificati di residenza e matrimonio del debitore esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] Non ci sono annotazioni.  
[REDACTED]

Dopo aver compiuto questo controllo preliminare, si procede:

- 2- *"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;"*

### 3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

[REDACTED] Foglio 7, particella 1791, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani  
superficie catastale totale: 344 mq, totale escluse aree scoperte: 323 mq,  
rendita euro 1.309,22, vico Carlo Armellini in Sammichele di Bari (Ba)  
piano T-1-S1, [REDACTED]

La sottoscritta ha formato i seguenti lotti di vendita:

**LOTTO UNICO:** Abitazione unifamiliare a schiera, sita in Vico Carlo Armellini (trav. via Torquato Tasso) piano T-1-S1, a Sammichele di Bari (Ba), in Catasto Urbano al foglio 7, particella 179.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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)



- 3- *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;*

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE.**

L'immobile si configura come una unità abitativa indipendente a schiera, confinante con altre proprietà. È composto da un piano rialzato, piano primo e piano seminterrato e terrazzo. L'accesso avviene da un cancello pedonale comune alle altre abitazioni. Il piano rialzato è costituito da un ingresso/soggiorno, studio, salone, cucina abitabile e un bagno. Tramite una scala interna si accede al primo piano dove troviamo la zona notte, con n. 3 camere da letto singole, n. 2 bagni, un ripostiglio, una camera matrimoniale con bagno. Riprendendo la scala interna si giunge al terrazzo, che copre l'intera superficie della copertura. Dalla stessa rampa si scende al piano interrato, utilizzato come tavernetta con sottoscala, cucina abitabile, soggiorno con camino, bagno e stanza cantina/dispensa. L'immobile è collocato in una zona semicentrale della città, in un quartiere caratterizzato da un'alta densità abitativa, in prossimità di diversi servizi e infrastrutture.

#### *Inquadramento Urbanistico*

L'immobile è localizzato nel PRG, in zona "B 1" di completamento.

#### *Caratteristiche costruttive*

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., le tramezzature interne sono in laterizio dello spessore di 12 cm, il solaio è in latero-cemento. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica, le porte sono in legno bianco, i serramenti esterni sono in legno, con oscuranti costituiti da persiane, le pareti sono intonacate con malta cementizia e pittura a quarzo in tinta chiara. L'impianto elettrico è sottotraccia con scatole di derivazione nascoste e lampade di emergenza. L'impianto



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)



termico è autonomo alimentato da una caldaia a gas metano e sistema di distribuzione a radiatori in ghisa e alluminio. È presente un impianto di climatizzazione estiva.

#### *Stato di conservazione dell'immobile*

Da un'analisi visiva ho constatato che, l'immobile è in buone condizioni d'uso, non necessita di lavori di urgente manutenzione. Si presenta con finiture conformi all'epoca di costruzione.

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

### **3.3 CONFORMITA' EDILIZIA**

- 4- *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 successivamente al 02 settembre 1967.

- 5- *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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare l'eventuale 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, verificare 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;*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale ho appreso che, per tale immobile è stata rilasciata una Concessione Edificatoria n.176/87 rilasciata il 28/12/1987. [REDACTED]

#### **DIFFORMITA' RISCONTRATE**

- 1- Diversa destinazione d'uso del piano interrato.



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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SANABILITA'

Tale difformità è sanabile presentando una CILA in Sanatoria, per cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza, previa verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale dei requisiti igienico sanitari ed urbanistici. Questa procedura prevede una sanzione amministrativa di €1.000,00, aggiornamento catastale con pagamento di €50,00 come oneri amministrativi, più oneri tecnici di € 1.300,000.

### Per un totale di € 2.350,00.

- 1- *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.

- 2- *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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

Dopo aver identificato catastalmente l'immobile, ho constatato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. La correzione planimetrica dovrà essere effettuata dopo aver sanato le difformità riscontrate.

*(All.2 Planimetrie Catastali).*

Ho redatto il certificato APE

- 3- *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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*



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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.4 PROVENIENZA VENTENNALE

#### TITOLO DI POSSESSO

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile, in forza ad un atto regolarmente trascritto. L'immobile è pervenuto al debitore

esecutato da, [REDACTED]

[REDACTED] tutta la proprietà divisa in parti uguali, lasciando l'usufrutto in favore [REDACTED]

[REDACTED] Con la morte di quest'ultima, avviene il ricongiungimento dell'usufrutto, [REDACTED]

- 4- *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;*

### 3.5 GRAVAMI

#### 3.5.1 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 esiste usufrutto;
- L'acquirente avrà l'onere della regolarizzazione edilizia catastale.

#### 3.5.2 FORMALITA' DA CANCELLARE

**ISCRIZIONE CONTRO** del 02/09/2009 Registro Particolare 7928 Registro Generale 39528 Pubblico Ufficiale D'ABBICCO ALBERTO Repertorio 26187/10218 del 28/08/2009 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ISCRIZIONE CONTRO** del 30/05/2018 Registro Particolare 3614 Registro Generale 24460 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4780 del 09/11/2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/06/2019 Registro Particolare 21211 Registro Generale 29518 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 5783/2019 del 17/06/2019 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento immobili.

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/11/2019 Registro Particolare 37736 Registro Generale 52423 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 2873/2019 del 11/11/2019 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento immobili.

A completamento dei dati disponibili agli atti, è stata eseguita una visura ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari per il periodo dal 25/01/1996 al 06/08/2022. [REDACTED]

#### *STATO DI OCCUPAZIONE*

L'immobile è occupato dalla figlia, [REDACTED]

- 5- *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Il debitore ha la piena proprietà sull'immobile.

- 6- *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*



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)

*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);*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### 3.6 METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA

La sottoscritta ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo basato sul procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta). Questo procedimento sintetico consiste nel confrontare il bene oggetto di stima, ad un campionario di beni analoghi, dunque, per comparazione con beni simili, per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è oggi, il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

1. Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi;
2. Stato di conservazione/manutenzione;
3. Caratteristiche costruttive, qualità dei materiali da costruzione impiegati;
4. Epoca di realizzazione;
5. Esame della documentazione tecnico-catastale.

### 3.7 CONSISTENZA IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO: Abitazione unifamiliare a schiera, sita in Vico Carlo Armellini (trav. via Torquato Tasso) piano T-1-S1, a Sammichele di Bari (Ba), in Catasto Urbano al foglio 7, particella 179.**

Considero l'immobile un edificio di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino)

La superficie commerciale è data dalla somma:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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)



- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazzo piano primo, atrio piano terra, balconi piano 1);
  - di servizio (Deposito piano S1);

### Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

#### a) vani principali e accessori diretti

“La superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

Incidenza del 100%”

#### b) Pertinenze di uso esclusivo dell’unità immobiliare

- “Aree di pertinenza Atrio (P.T.) con incidenza del 10%-applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 2%”.
- Terrazzo (copertura) incidenza del 15 % applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 5 % essendo non comunicanti con i vani principali;
- Balconi (P.I.) incidenza del 30 % applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10% essendo comunicanti con i vani principali;
- Deposito al piano interrato, incidenza del 25 %.” Non comunicanti con i vani principali.”

LOTTO UNICO: Abitazione unifamiliare a schiera, sita in Vico C. Armellini (traversa via Torquato Tasso) piano T-1-S1, a Sammichele di Bari(Ba) in Catasto Urbano al foglio 7, particella 179.							
Destinazione	Superfic. Ut. net. (mq)	Superf. Coperta (mq)	coefficiente	Superf. Commerciale (mq)	Altezza (mt)	Piano	
Deposito S1	149,64	170,07	25%	42,5175	3	S.1	
Piano rialzato	106,79	125,27	100%	125,27	3	P.T	
Piano Primo	93,84	126,62	100%	126,62	3	P.1	
Terrazzo	25	25	15%	3,75			
n.3 Balconi	16,95	16,95	30%	4,6805		P.1	
Atrio e pert. P.T.	25	25	10%	2,5		P.T	
	25,98	25,98	2%	0,5196			
				<b>310,9426</b>			

**Superficie Commerciale = 311 mq**



### 3.7 VALUTAZIONE



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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'indagine di mercato è stata condotta esaminando le unità immobiliari in vendita, con caratteristiche assimilabili all'immobile da periziare, attraverso indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti in zona e ricercando le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

## LOTTO UNICO

### *a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio*

Riferimento anno 2021- 2° semestre - tipologia: Ville villini, stato di conservazione: Normale:

Val OMI MIN: 800,00 euro/mq;

Val OMI MAX: 1.100,00 euro/mq;

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

- **Valore normale unitario per l'unità immobiliare = 935,00 €/mq**

### *b) Indagini svolte presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona:*

1. *Casa unifamiliare in Vico Carlo Armellini a Sammichele di Bari (BA) composta da tre vani, centrale termica e w.c. al piano seminterrato, tre vani, cucina e w.c. al piano rialzato, quattro vani, tre w.c., corridoio e ripostiglio al primo piano. È presente inoltre ampio terrazzo, un balcone al piano rialzato e tre balconi al primo piano. Superficie catastale totale mq 399.*

*Prezzo di Vendita: € 246.750,00.*

2. *Casa unifamiliare con cantina, garage e terrazzo, ubicato nel Comune di Sammichele di Bari, in Via G. Masi, composto da piano rialzato, da piano cantina, da piano terra e da secondo piano, con esposizione a est e a ovest. Superficie catastale totale mq 247.*

*Prezzo di Vendita: € 280.000,00.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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)



3. Palazzina indipendente via Cesare Battisti su 3 livelli, più seminterrato, per complessivi mq 312 oltre alle balconate angolari di mq 72 ed ai terrazzi al piano terra ed al piano secondo di mq 51,

Prezzo di Vendita: € 308.000,00.

Pertanto abbiamo un:

- Valore medio di mercato nella zona d'interesse pari = 913,07 €/mq.

Sulla base dei dati ottenuti, considerato che, trattasi di una casa indipendente con ampio terrazzo, atrio, su due livelli, con riscaldamento autonomo, in buone condizioni d'uso, localizzato in una zona semicentrale.

Applico: **Valore unitario = 1.000,00 €/mq**

A tale valore attribuiamo coefficienti correttivi che rendono il valore assunto a base di riferimento, conforme allo stato reale dell'unità immobiliare.

- Il coefficiente **C1** è relativo alle caratteristiche infrastrutturali ed ambientali della zona in cui è ubicato il fabbricato;
- Il coefficiente **C2** riguarda il livello di piano, la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità;
- Il coefficiente **C3** riguarda la qualità delle finiture, la conformità degli impianti a Leggi e Norme;
- I coefficienti **C4, C5, C6** sono relativi allo stato dell'immobile, circa la manutenzione, la vetustà e la disponibilità.

Valore unitario €/mq	Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Valore di stima €/mq
	C1 caratteristiche posizionali	1	
	C2 caratteristiche ambientali	1	
	C3 caratt. Funzionali, tecniche ed impiantistiche	1	
	C4 stato di conservazione e manutenzione	1	
	C5 grado di vetustà	1	
	C6 disponibilità immobile	1	
1.000	C1xC2xC3xC4xC5xC6	1	1.000



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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di Stima = 1.000,00 €/mq

Valore complessivo = Valore di stima (€/mq) x superficie commerciale (mq):

**Valore Complessivo = 1.000,00 €/mq x 311 mq = € 311.000,00**

### 3.9 CORREZIONI DI STIMA

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:

#### LOTTO 1

- **Valore complessivo = € 311.000,00**
- **Abbattimento Forfettario 15% € 46.650,00 = € 264.350,00**

A tale importo verranno detratte:

- **Spese per conformità edilizie = € 2.350,00**

*PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO:*

€ 311.000,00 -

€ 46.650,00 -

€ 2.350,00

---

€ 262.000,00 =

**€ 262.000,00**

(diconsiduecentosessantaduemilaeuro /00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 7- *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.

- 8- *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*

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)

*data antecedente al pignoramento: laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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;*

### 3.10 STATO DI POSSESSO

L'immobile è utilizzato dalla figlia del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] senza nessun contratto di locazione.

9- *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.

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

La sottoscritta allega la planimetria dello stato dei luoghi e la documentazione fotografica. (All.4 Planimetrie Stato dei Luoghi).

11- *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 dei lotti formati, indicando lo stato di occupazione, la superficie commerciale, il prezzo di stima e i riferimenti catastali.



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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(All.5 Schemi di vendita immobiliare senza generalità del debitore).

12- 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.

13- 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.

Bari, 16/09/2022

ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PERITI  
E CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI  
RITA  
L'esperto Stimatore  
Architetto  
N. 1509

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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)



#### 4. ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di Mappa;

Allegato 2: Planimetrie catastali;

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.





N=-7900

ALLEGATO 2

E=2300

Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANNA MARIA IMPERATO

ASTE GIUDIZIARIE.it



Vis. ord. (1.00 euro)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Comune: SAMMICHELE DI BARI; Foglio: 7; Richiedente: AVV. MOTTOLA

Scala originale: 1:2000; Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Lug-2018 10:59:37; Prot. n. BA0148463/2019

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MODULARIO  
F. rig. 1984 497

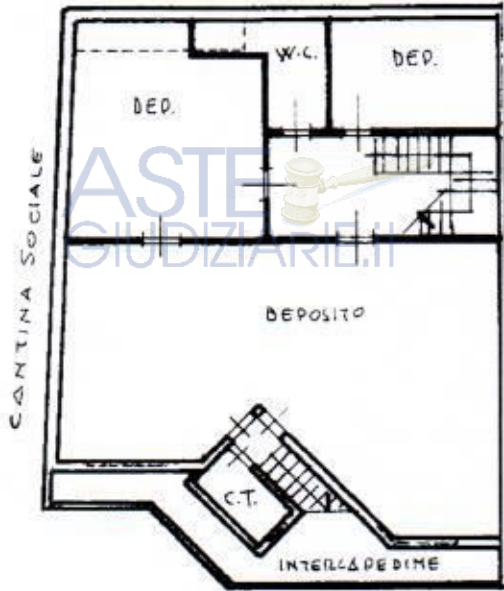


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

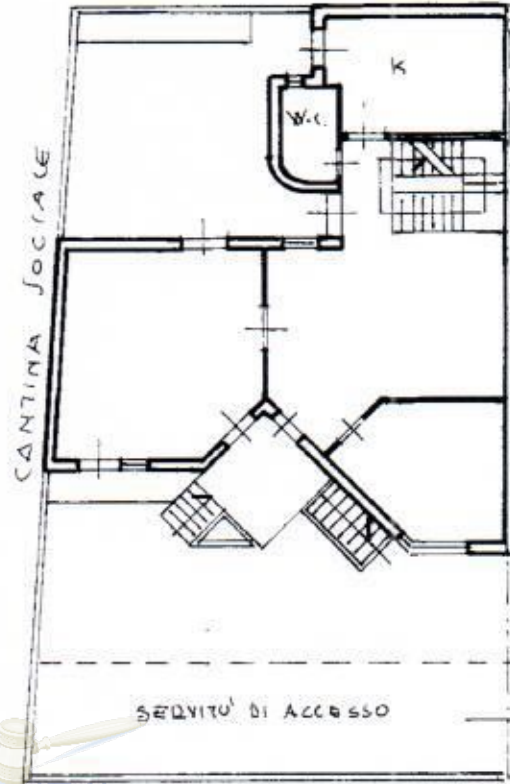
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAMMICHELE DI BARI** via **ARMELLINI** civ.

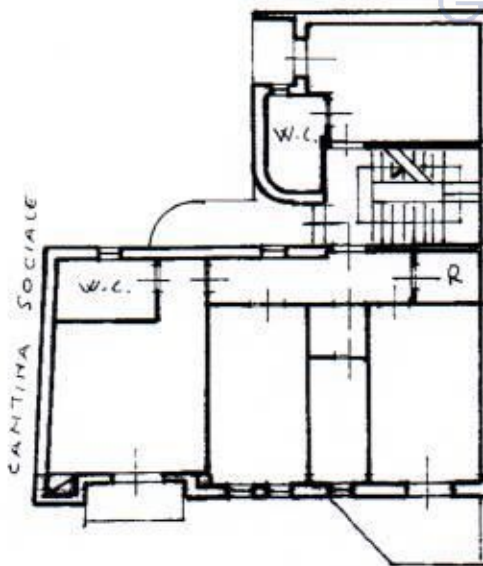
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO SEMINTERRATO  
H=300



PIANO RIALZATO  
H=300



PIANO PRIMO  
H=300

Urban 01  
Catasto Edilizio Urbanistico - Comune di SAMMICHELE DI BARI (BA09) - < Foglio 7 - Particella 1791 - Subalterno >  
VIC. CALABRO ARMELLINI Piano 01 - T - 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **ING. ISNAZIO**  
(Titolo, cognome e nome)  
**MAURO GIOVANNI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/09/1993 - Data: 17/06/2022 - n. T171363 - Richiedente: PRRTI72R41A893D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 177 sub. 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: SAMMICHELE DI BARI

Fascia/zona: Periferica/ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO ?VIA DINO BIANCO-STRADA SAMMICHELE PUTIGNANO- VIA VECCHIA TURI- FERROVIA S.E.

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	330	420	L	1,4	1,7	L
Box	NORMALE	380	470	L	1,6	1,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	280	380	L	1,2	1,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	190	230	L	0,8	1	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,8	3,7	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 O/ 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)

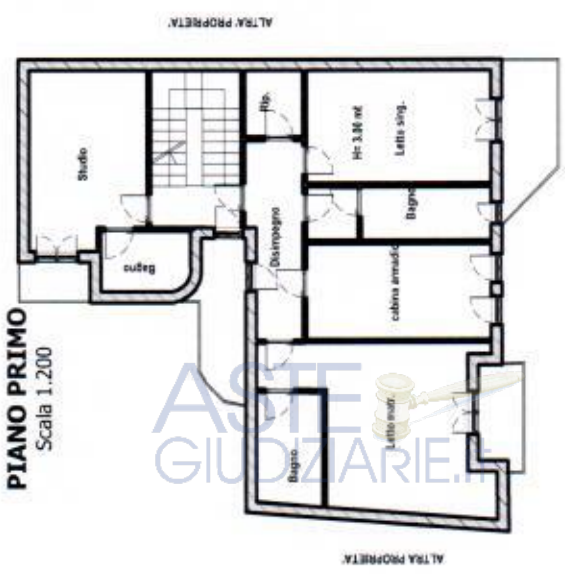
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

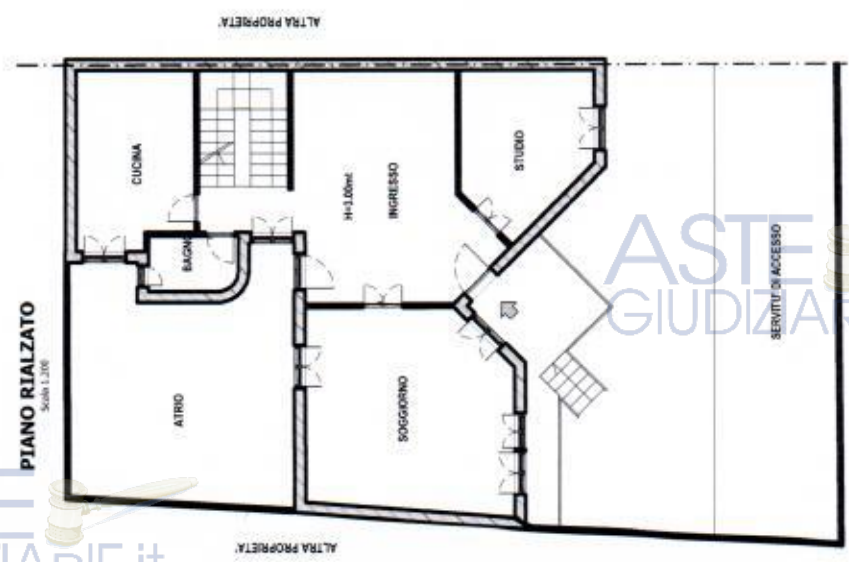
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



PIANO SEMINTERRATO  
Scala 1:200



PIANO PRIMO  
Scala 1:200



PIANO RIALZATO  
Scala 1:200



ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI della PROVINCIA di BARBARA  
RITA PIERRO  
Architetto  
N. 1509



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)



## SCHEMA DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare: n. 400/2019 R.G.E.

(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)



**LOTTO UNICO: Abitazione unifamiliare a schiera, sita in Vico Carlo Armellini (trav. via Torquato Tasso) piano T-1-S1, a Sammichele di Bari (Ba), in Catasto Urbano al foglio 7, particella 179.**

**Proprietà:** [REDACTED]

**Ubicazione:** Vico Carlo Armellini (trav. via Torquato Tasso) piano T-1-S1, a Sammichele di Bari (Ba).

**Identificazione catastale:** Foglio 7, particella 1791, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani superficie catastale totale: 344 mq, totale escluse aree scoperte: 323 mq, rendita euro 1.309,22,

**Stato di occupazione:** Occupato dalla figlia del debitore esecutato, [REDACTED]

**Superficie Commerciale: 311 mq.**

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO**

**€ 262.000,00**

(diconsi duecentosessantaduemilaeuro /00)



Bari, 16/08/2012

