

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

## **TRIBUNALE DI BARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI


G.E. Dott. ANTONIO RUFFINO

**Procedura esecutiva immobiliare: n. 764/2019 R.G.E.**

### **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)

CREDITORE PROCEDENTE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
**SIENA NPL 2018 s.r.l.** sede legale in Roma via Piemonte n. 38

c.f. 14535321005

DEBITRICE ESECUTATA:

[REDACTED]

[REDACTED]

**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 

## INDICE

1. CONFERIMENTO INCARICO.....	pag. 3
2. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	pag.3
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.5
3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	pag.5
3.2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag.6
3.3. CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.9
3.4. PROVENIENZA VENTENNALE.....	pag.12
3.5. GRAVAMI.....	pag.13
3.6. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.14
3.7. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.15
3.8. VALUTAZIONE.....	pag.17
3.9. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.21
3.10. STATO DI POSSESSO.....	pag.24
4. ALLEGATI.....	pag.26

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 09/05/2022 dal G.E. Dott. Antonio Ruffino in sostituzione [REDACTED], nominata con precedente provvedimento del 27/03/2020 unitamente al custode giudiziario l'Avv. Miriam L'Abbate, a redigere una perizia di stima, relativamente al compendio pignorato ubicato nel comune di Monopoli(Ba) precisamente:

- 1) *Alla via L. Finamore Pepe n.12 appartamento al terzo piano, identificato al catasto urbano di detto Comune al foglio 11, particella 3794, sub. 9, cat. A/4, classe 5, vani 3,5, piano 3;*
- 2) *Alla via Tommaso Avezzano Comes, abitazione in villino di vani 13 e locale rimessa di mq 143 identificati al catasto urbano di detto Comune al foglio 10, particella 1279, sub. 1, cat. A/7, classe 5, vani 13,5, piano S1-T-1 e sub.2, cat. C/6, classe 2, mq 143, piano S1.*

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

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo avveniva in data 23/06/2022 alle ore 15.30 presso il compendio pignorato, sito in via L. Finamore Pepe n. 12 piano terzo, previo invio di tre raccomandate A/R effettuata dalla sottoscritta in data 20/05/2022- 30/05/2022- 17/06/2022 di cui in allegato. [REDACTED] Sul posto era presente oltre il custode giudiziario anche la debitrice esecutata [REDACTED]

[REDACTED] Si procedeva pertanto, nell'effettuare un rilievo metrico e fotografico al



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. 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 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale. Tale certificazione risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione. Ho richiesto anche i certificati di residenza e matrimonio della debitrice esecutata, la

Dall'estratto di matrimonio si evince che

Annotazioni: i coniugi suddetti hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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

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)

- Foglio 11, particella 3794, sub.9, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani superficie catastale totale: 72 mq, totale escluse aree scoperte: 66mq, rendita euro 253,06, via Luigi Finamore Pepe n. 12 Monopoli (Ba) piano 3;
- Foglio 10, particella 1279, sub.1, categoria A/7, classe 5, consistenza 13,5 vani superficie catastale totale: 357 mq, totale escluse aree scoperte 284 mq, rendita euro 1.637,32, via T. Avezzano Comes Monopoli (Ba) piano S1-T-1;
- Foglio 10, particella 1279, sub.2, categoria C/6, classe 2, consistenza 143 mq superficie catastale totale: 148mq, rendita euro 258,48, via Tommaso Avezzano Comes, Monopoli (Ba) piano S1, [REDACTED]

La sottoscritta ha formato i seguenti lotti di vendita:

**LOTTO N.1:** Appartamento al piano terzo sito in via Luigi Finamore Pepe n. 12 a Monopoli (Ba). Foglio 11, particella 3794, sub.9.

**LOTTO N.2:** Edificio unifamiliare con Autorimessa, composto da piano interrato piano terra, piano primo sito in via Tommaso Avezzano Comes snc a Monopoli (Ba). Foglio 10, particella 1279, sub.1 e sub. 2. (All.1 Mappa Censuaria).

La sottoscritta non ritiene necessaria un ulteriore frazionamento e formazione di nuovi confini catastali.

- 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.

**LOTTO N.1-** L'appartamento al terzo piano fa parte di un condominio composto da sei piani fuori terra e un piano terra adibito a locali commerciali. Ed è posto ad angolo tra via Finamore Pepe e via Tenente Vitti, una zona semicentrale della città di

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

Monopoli, in un quartiere caratterizzato da un'alta densità abitativa, in prossimità della stazione centrale e servizi di quartiere, scuole e negozi. Risulta composto da: ingresso, cucina, soggiorno, pranzo (unico ambiente), una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un bagno, un balcone con affaccio esterno e un altro piccolo balcone con affaccio esterno.

#### *Caratteristiche costruttive*

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., le tramezzature interne sono in tufo dello spessore di 12 cm, il solaio è in latero-cemento. Le tamponature esterne sono a "cassetta". La pavimentazione è in gres porcellanato effetto legno, le porte sono in legno bianco laccato, i serramenti esterni sono nuovi, in alluminio, 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 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 ottime condizioni d'uso, non necessita di lavori di urgente manutenzione. L'immobile è stato ristrutturato di recente.

#### *Inquadramento Urbanistico*

L'immobile è localizzato nel PRG, in zona B di completamento "zona 4".

#### **LOTTO N.2**

Il villino è ubicato in una zona periferica della città, caratterizzata da insediamenti edilizi aventi caratteristiche tipologiche molto simili. L'immobile è composto da un piano interrato, piano terra e piano primo con un'ampia area a giardino. Il piano terra

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

si presenta di forma regolare, è presente un'ampia zona giorno con soggiorno, cucina in muratura a vista, zona pranzo, con camino. Dal disimpegno si giunge nelle due camere da letto singole e nella camera da letto matrimoniale dotata di bagno e cabina armadio, in fondo al disimpegno è posto il bagno principale e il ripostiglio. Il piano primo è raggiungibile da una scala a chiocciola rivestita in legno, qui è presente un vano tecnico, un disimpegno e un ripostiglio, da qui si giunge nell'ampio terrazzo in parte coperto e in parte scoperto. Il piano interrato raggiungibile sempre dalla scala a chiocciola, è composto da un ampio vano con angolo cottura e caminetto, una camera da letto, bagno e ripostiglio. Ogni vano è illuminato da ampie finestre che si affacciano sull'intercapedine, garantendo un buon grado di illuminamento e costanti ricambi d'aria. La villa inoltre è circondata da un ampio giardino, curato nei minimi dettagli con arredi da giardino realizzati su misura. L'Autorimessa si configura come un vano rettangolare molto ampio di dimensione di circa 148 mq, viene utilizzato come deposito. L'accesso avviene da una rampa che costeggia il giardino.

#### *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 parquet in ciliegio, le porte sono in legno bianco laccato, i serramenti esterni sono nuovi, in alluminio e legno con vetrocamera, le pareti sono intonacate con malta cementizia e pittura a quarzo in tinta chiara. L'impianto elettrico è sottotraccia con scatole di derivazione nascoste, con impianto di videocitofono e lampade di emergenza e impianto d'allarme. L'impianto termico è autonomo alimentato da una caldaia a condensazione a metano collocata nel piano interrato, il sistema di distribuzione del riscaldamento è a pavimento. È presente un impianto di climatizzazione estiva, costituita da una unità interna (split) e una esterna, collocata nella zona giorno al piano terra.



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

### *Stato di conservazione dell'immobile*

L'immobile si presenta in ottime condizioni d'uso e manutenzione.

### *Inquadramento Urbanistico*

L'immobile è localizzato nel PRG, in zona B di completamento "zona 5".

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.*

**LOTTO N.1** L'immobile è stato costruito anteriormente al 02 settembre 1967.

**LOTTO N. 2** La costruzione risalirebbe ad una data successiva 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**LOTTO N. 1** Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale ho appreso che, l'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia rilasciata in data 02/05/1964, i lavori sono stati terminati in data 12/01/1965, il certificato di collaudo è stato rilasciato il 27/02/1965 (su area di proprietà privata in via ex Strada Ferrata - Zona Abate

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

Cazzorla, denominazione pregressa) dalla ditta L'appartamento al terzo piano (subalterno 9) è stato oggetto di intervento edilizio di cui alla pratica 241/CILA-2017 in data 03/05/2017 presentata [REDACTED]

La planimetria catastale non è stata aggiornata.

**LOTTO N. 2** L'immobile in via Tommaso Avezzano Comes, è stato costruito in virtù di un Permesso di Costruire- prot. 33858 del 06/04/2006- pratica n. 13904. È stata richiesta una: 1-Denuncia di Inizio Attività-prot.n.297 del 03/01/2008-pratica 4-2008; 2- Denuncia di Inizio Attività-prot.n.48087 del 04/11/2010-pratica 420-2010.

Con quest'ultima pratica si prevedeva il completamento della villa (ancora allo stato rustico), mediante la realizzazione di tramezzature interne in tufelle, realizzazione di impianto idrico e fognario, termico ed elettrico, realizzazione di pavimenti, rivestimenti e realizzazione di intonaci e posa in opera di infissi. L'Attestato di Agibilità è stato rilasciato il 29/02/2012 protocollo n. 14153. [REDACTED]

*DIFFORMITA' RISCONTRATE con la planimetria catastale*

**LOTTO N.1** Le difformità riscontrate con l'ultima pratica edilizia ossia, la Cila n.241/2017 sono:

- 1- Un ampliamento dell'unità abitativa verso il terrazzino, che è stato chiuso con infisso in PVC e un muretto, all'interno del quale è stato creato il bagno. Il vano bagno previsto dalla Cila n. 241/2017 è stato trasformato in camera singola.

- 2- Aggiornamento della planimetria catastale.

*SANABILITA'*

La difformità di cui al punto (1) non è sanabile, previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale della volumetria residua. Pertanto si dovrebbe riportare l'immobile, come era stato presentato nella pratica edilizia su citata. La difformità di cui al punto (2) è sanabile, presentando un aggiornamento catastale con procedura (DOCFA) presso

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

l'Agenzia del Territorio, previo pagamento di €50,00 come oneri amministrativi e € 300,00 come oneri tecnici. **Per un totale di € 350,00**

## LOTTO N. 2

*DIFFORMITA' RISCONTRATE con la planimetria catastale*

1- Diversa destinazione d'uso del piano interrato, da deposito /cantina a residenza.

*SANABILITA'*

Tale difformità è sanabile, presentando una CILA in Sanatoria all'Ufficio Tecnico comunale, per cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza, previo pagamento della sanzione amministrativa di €1.000,00, aggiornamento catastale con pagamento di €50,00, più oneri tecnici di €1.300,000. **Per un totale di € 2.350,00.**

3- *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.

4- *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 per il Lotto n.1 e Lotto n.2.

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

- 5- *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;*

### 3.4 PROVENIENZA VENTENNALE

#### TITOLO DI POSSESSO

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili sopra descritti in forza di atti regolarmente trascritti. Non ci sono altri comproprietari. Per il **LOTTO n.1** è pervenuto in proprietà, per atto di donazione del 07/07/2004 Notaio Roberto Carino di Monopoli rep.108928 trascritto il 14/07/2004 al n.35877/24117 da [REDACTED] per la restante quota pari a ½. Lo stesso immobile era stato acquistato con atto di compravendita del 29/10/1990 Notaio Roberto Carino di Monopoli trascritto il 16/11/1990 ai nn. 41433/31937 [REDACTED]

Per il **LOTTO n.2 e n.3** è pervenuto in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 24/02/2010 Notaio Biagio Spano di Monopoli rep. 43437/13777 trascritto il 04/03/2010 ai n.n. 10927/7521 [REDACTED] al quale, il terreno era pervenuto per atto di vendita del 29/03/1990 Notaio Biagio Spano di Monopoli rep. 14851 trascritto il 31/03/1990 ai n.n. 13713/11015.

- 6- *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*

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)

*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 ci sono diritti di usufrutto;
- L'acquirente avrà l'onere della regolarizzazione edilizia catastale.

#### **3.5.2 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La debitrice ha un debito condominiale pari a: € **1.879,22** come da prospetto allegato.

#### **3.5.3 FORMALITA' DA CANCELLARE**

**ISCRIZIONE N. 10928/1971 del 04/03/2010** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 24/02/2010 Notaio Biagio Spano di Monopoli rep.43438/13778.

*A favore* di Banca di Credito cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari con sede ad Alberobello (BA) c. f. 00380000729 in qualità di creditore ipotecario.

in qualità di debitore ipotecario. Capitale euro 200.000,00 ipoteca euro 400.000,00 durata 25 anni sulle particelle 1279 sub. 1 e sub. 2.

**ISCRIZIONE N. 7962/1070 del 20/02/2020** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 12/03/2019 rep.1003.

*A favore* di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma c. f. 14535321005



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

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 dalla Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari, dall'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 N.1 Appartamento al piano terzo sito in via Luigi Finamore Pepe n. 12 a Monopoli (Ba). Foglio 11, particella 3794, sub.9.**

Trattasi di unità immobiliare appartenente ad un edificio condominiale.

La superficie commerciale è data dalla somma della:

- 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 (balconi, terrazzino).

Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

*a) vani principali e accessori diretti*

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)

“La superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d’uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 e nella misura del 100% “

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

“La superficie si misura fino al contorno esterno. Tale superficie è computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

Destinazione	Superfic. Ut. net. (mq)	Superf. Coperta (mq)	coefficiente	Superf. Commerciale (mq)	Altezza (mt)	Piano
Appartamento	57,7	66	100%	66	3	P.3
Balcone esterno	10,01	10,01	30%	3,003	3	P.3
Balcone esterno	2,4	2,4	30%	0,72	3	P.3
Terrazzino	6,46	6,46	30%	1,938	3	P.3
				<b>69,723</b>		

**Superficie Commerciale = 69,72 mq**

**LOTTO N.2 Edificio unifamiliare con Autorimessa, composto da piano interrato piano terra, piano primo sito in via Tommaso Avezzano Comes snc a Monopoli (Ba). Foglio 10, particella 1279, sub.1 e sub. 2**

Trattasi di edificio di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino)

La superficie commerciale è data dalla somma:

- 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, giardino piano terra);
  - di servizio (Deposito/cantina piano S1- ripostiglio e vano tecnico piano 1);
  - portico piano terra.

Misurazione



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)



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 esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

“1. Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" incidenza del 10%-applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 2%”.

2. Portici e Patii (P.T.) incidenza del 35% applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10%.

3. Terrazzo (P.1) incidenza del 35% applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10%.

4. Locali accessori (vano tecnico con ripostiglio e disimpegno al P.1) incidenza del 35%.

5. Deposito/Cantina al piano interrato, incidenza del 20%.”

6. Autorimesse incidenza del 60%.

LOTTO N.2 Edificio unifamiliare con Autorimessa, composto da piano interrato piano terra, piano primo sito in via Tommaso Avezzano Comes snc a Monopoli (Ba). Foglio 10, particella 1279, sub.1 e sub. 2						
Destinazione	Superfic. Ut. net. (mq)	Superf. Coperta (mq)	coefficiente	Superf. Commerciale (mq)	Altezza (mt)	Piano
Piano terra	94,48	158,58	100%	158,58	2,7	P.T
Giardino	432,19	432,19	35%/2%	16,89		P.T
Portico	65,18	65,18	35%/10%	12,76		P.T
Ripostiglio P.1	21,15	25,48	35%	8,918		P.1
Terrazzo P.1	190,33	190,33	35%/2%	12,05		P.1
Piano Interrato	79,18	114,34	20%	22,868		S1
Autorimessa	128,33	148	60%	88,8	2,7	S1
				<b>320,866</b>		

**Superficie Commerciale = 321 mq**

**3.8 VALUTAZIONE**

L’indagine di mercato è stata condotta esaminando le unità immobiliari con caratteristiche assimilabili agli immobili da periziare, attraverso indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti in zona, consultando il listino della camera di commercio di Bari e la Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio.

**LOTTO N.1**

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

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

Riferimento anno 2021- 2° semestre - tipologia: Abitazioni civili, stato di  
conservazione: Ottimo:

Val OMI MIN: 1.900,00 euro/mq;

Val OMI MAX: 2.200,00 euro/mq;

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

- **Valore normale unitario per l'appartamento = 2.072,50 €/mq**

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

1- Appartamento in via Palmiro Togliatti, settimo piano con ascensore, 3 camere da letto, 1 bagno, cucina a vista, riscaldamento autonomo, ristrutturato- superficie 92 mq.

Prezzo di Vendita: € 170.000,00.

2- Appartamento in via Orazio Fiume, quinto piano, 3 camere da letto, 1 bagno, cucina abitabile, ascensore, riscaldamento autonomo, buono abitabile- superficie 138 mq.

Prezzo di Vendita: € 192.000,00.

3- Appartamento in via Flaminio Valente, primo piano, 4 camere da letto, 2 bagni, cucina abitabile, ascensore, riscaldamento autonomo, buono abitabile- superf. 160 mq.

Prezzo di Vendita: € 175.000,00.

Pertanto abbiamo un:

- **Valore medio di mercato nella zona d'interesse compreso tra = 1.500,00/1.600,00 €/mq.**

c) Quotazione della Borsa immobiliare Camera di Commercio di Bari-listino 2021

- **Valore delle quotazioni di mercato= 1.192,00 €/mq**

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

Sulla base dei dati ottenuti, considerato che l'immobile è in ottime condizioni,  
localizzato in una zona semicentrale.

Applico:

**Valore a base di stima = 2.000,00 €/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 €/mq
	<b>C1</b> caratteristiche posizionali	1	
	<b>C2</b> caratteristiche ambientali	1	
	<b>C3</b> caratt. Funzionali, tecniche ed impiantistiche	1	
	<b>C4</b> stato di conservazione e manutenzione	1	
	<b>C5</b> grado di vetustà	1	
	<b>C6</b> disponibilità immobile	1	
<b>2.000</b>	<b>C1xC2xC3xC4xC5xC6</b>	<b>1</b>	<b>2000</b>

Valore complessivo al mq = Valore unitario di mercato stimato (€/mq) x superficie commerciale (mq):

**Valore Complessivo = 2.000,00 €/mq x 69,72mq = € 139.440,00**

**LOTTO N. 2**

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

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

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

Val OMI MIN: 1.400,00 euro/mq;

Val OMI MAX: 1.800,00 euro/mq;

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

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

Val OMI MIN: 690,00 euro/mq;

Val OMI MAX: 1.000,00 euro/mq;

- **Valore normale unitario per il villino = 1.600,00 €/mq**

- **Valore normale unitario per il box/autorimessa = 728.75€/mq**

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

Da ricerche effettuate nelle agenzie immobiliari le ville unifamiliari ristrutturate con metrature e caratteristiche simili al nostro immobile: con ampio spazio esterno, ingresso su soggiorno con cucinino, camere da letto e camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, due vani ampi al piano seminterrato. Infissi in alluminio a taglio termico con vetro doppia camera, pavimento in gres porcellanato/parquet, videocitofono, impianto d'allarme.

- **Valore medio di mercato pari = 1.800,00 €/mq.**

Per le autorimesse posti (auto chiusi) molto ampi, con caratteristiche similari e con accesso autonomo da strada. In ottimo stato di conservazione.

- **Valore medio di mercato per le autorimesse pari = 700,00 €/mq.**

Considerando che la villa oltre ad avere le caratteristiche su indicate, è dotata di riscaldamento a pavimento e di finiture di alto pregio. Ritengo di applicare un:

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

**Valore a base di stima = 2.000,00 €/mq**

Per l'autorimessa, applico un:

**Valore a base di stima = 750,00 €/mq**

**Per un totale a base di stima di: 2.750,00 €/mq**

A tal 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	
<b>2.750</b>	<b>C1xC2xC3xC4xC5xC6</b>	<b>1</b>	<b>2.750</b>

Valore complessivo al mq = Valore unitario di mercato stimato (€/mq) x superficie commerciale (mq):

**Valore Complessivo = 2.750,00 €/mq x 321 mq = € 882.750,00**

### 3.9 CORREZIONI DI STIMA

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

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 = € 139.440,00**
- **Abbattimento Forfettario 15%= € 20.916,00;**

A queste vanno aggiunte:

- **Spese per conformità edilizie = € 350,00;**
- **Oneri condominiali = € 1.879,22**

*PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO:*

€ 139.440,00-

€ 20.916,00 -

€ 350,00 -

€ 1.897,22-

€ 116.294,78=

Che arrotondato

**€ 116.300,00**

(diconsicentosedicimilatrecentoeuro /00)

LOTTO 2

- **Valore Complessivo = € 882.750,00**
- **Abbattimento Forfettario 15%= € 132.412,50;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A queste vanno aggiunte:

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

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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO:

€ 882.750,00 -

€ 132.412,50 -

€ 2.350,00 -

€ 747.987,50 =

Arrotondato:

**€ 748.000,00**

(diconsisettecentoquarantottomilaeuro/00)

- 9- *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.

- 10- *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 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. 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;*

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

### 3.10 STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono in pieno possesso della debitrice esecutata.

Per l'appartamento in via Luigi Finamore Pepe n. 12 (LOTTO n.1) L'amministratore è il sig. \_\_\_\_\_ via

11- *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.

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

La sottoscritta allega la planimetria dello stato dei luoghi con la documentazione fotografica. *(All.4 Planimetria stato attuale dei luoghi)*

13- *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. *(All.5 Schema di vendita immobiliare senza indicazione delle generalità).*

14- *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.*

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)



15- 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.

Bari, 08/09/2022



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: Mappa Censuaria;

Allegato 2: Planimetrie catastali;

Allegato 3: Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

Allegato 4 Planimetria stato attuale dei luoghi;

Allegato 5: Schema di vendita immobiliare senza indicazione delle generalità della debitrice.



ALLEGATO 5

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

## SCHEMA DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare: n. 764/2019 R.G.E.

(Senza indicazione delle generalità del debitore)

**LOTTO N.1:** Appartamento al piano terzo sito in via Luigi Finamore Pepe n. 12 a Monopoli (Ba). Foglio 11, particella 3794, sub.9.

**LOTTO N.2:** Edificio unifamiliare con Autorimessa, composto da piano interrato piano terra, piano primo sito in via Tommaso Avezzano Comes snc a Monopoli (Ba). Foglio 10, particella 1279, sub.1 e sub. 2.

**Proprietà:** [REDACTED]

**Ubicazione:** sito in via Luigi Finamore Pepe n. 12 e in via Tommaso Avezzano Comes snc a Monopoli (Ba).

**Identificazione catastale:** 1- Foglio 11, particella 3794, sub.9. 2-Foglio 10, particella 1279, sub.1, 3- Foglio 10, particella 1279, sub.2,

**Stato di occupazione:** Occupati dalle figlie della debitrice esecutata.

**Superficie Commerciale:** LOTTO N.1: 69,72 mq- LOTTO N.2: 321mq

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n.1**

**€ 116.300,00**

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n.2**

**€ 748.000,00**

Bari,

08/09/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI  
N. 1568

RITA  
PIERRO  
In fede