

Arch. Rita Pierro

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott.ssa CHIARA CUTOLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva immobiliare: n. 164/2023 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

in conformità alla direttiva del Garante
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Società per la Gestione di

Attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n.39, C.F.

05828330638, rappresentata e difesa, dall'avv. Francesco Logrieco codice fiscale

LGRFNC58P08F284L, con domicilio eletto in Molfetta a Corso Umberto I n.19,

francesco.logrieco@pec.ordineavvocatitrani.it.

DEBITRICE ESECUTATA:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI.....	pag.3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	pag.9
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	pag.10
4. STATO DI POSSESSO.....	pag.11
5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.....	pag.11
5.1 DATI CATASTALI.....	pag.11
5.2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	pag.13
5.3. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	pag.14
5.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag.15
5.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.16
6. CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.16
6.1 DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	pag.17
6.2 SANABILITA'	pag.12
7. PROVENIENZA VENTENNALE.....	pag.17
8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	pag.19
9. FORMALITA' DA CANCELLARE.....	pag.20
10. FORMALITA' VINCOLI.....	pag.21
11. IDENTIFICAZIONE LOTTO.....	pag.21
12. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.21
13. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.23
14. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.27
15. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE.....	pag.29
16. ALLEGATI	pag. 31



1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datato 08/03/2023 successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 18/04/2023, la parte procedente richiedeva al Tribunale di Bari, la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistente in:

- A) *Appartamento al secondo piano, contraddistinto con l'interno "3" della scala "A", con ingresso a sinistra per chi sale le scale, composto di tre vani, salone ed accessori; confinante con detta via, con proprietà Demeo-Sicolo e loro aventi causa. In catasto urbano del Comune di Bitonto, foglio 38, particella 618, sub.28, cat. A/2, cl.3, v.7,5, rendita euro 890,89;*
- B) *Locale-garage al piano interrato, distinto dall'interno "11" confinante con detta rampa, con passaggio carrabile e con detta via. In catasto urbano del Comune di Bitonto, foglio 38, particella 618, sub.23, cat. C/2, cl.7, mq 105, rendita euro 298,25;*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., con Decreto ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C. del 21/07/2023, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati alla sottoscritta Arch. Rita Pierro, iscritta presso l'Ordine degli Architetti P. P. e Conservatori della Provincia di Bari al n. 1509 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 253, all'uopo nominato Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario l'Avv. Pierfrancesco Marasciulo, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

- A) *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

Arch. Rita Pierro



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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

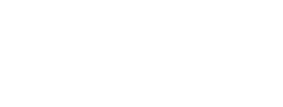
Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando*



quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

B) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore*



Arch. Rita Pierro

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto; Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:



- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare la sottoscritta ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

1. nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 09/05/2023 n. 22173/16788;
2. Atto di precetto notificato l'08/03/2023;
3. Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 18/04/23;
4. Certificato Notarile art. 567 secondo comma c.p.c.;
5. Istanza di vendita del 18/05/2023.

Si evidenzia che, il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. La sottoscritta attesta inoltre, che la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 09/05/2023.

La debitrice è residente in via [REDACTED]
[REDACTED]

Si è poi proceduto a comunicare, con le modalità e nei termini previsti dalle norme, la data di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, sito in Bitonto(BA) alla III traversa di via Ludovico D'Angiò e locale-garage in via Ludovico D'Angiò n.26/6. [REDACTED]

Il sopralluogo era fissato per il giorno 01/08/2023 alle ore 19.00 e poi spostato al

giorno 07/08/2023 per impossibilità della debitrice ad essere presente. Il giorno 07/08/2023 alle ore 19.00 mi recavo presso l'immobile oggetto di perizia per effettuare il sopralluogo, sul posto era presente la debitrice esecutata [REDACTED] e il custode giudiziario l'avv. P. Marasciulo. Mentre il custode illustrava l'iter della procedura, effettuavo un rilievo fotografico e metrico con l'ausilio della planimetria catastale, al fine di verificare la conformità con lo stato dei luoghi. [REDACTED]

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

La scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, reperendo le visure catastali storiche e planimetria catastale, presso l'Ufficio Tecnico per ricercare le pratiche edilizie, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Abitazione di tipo civile - Foglio **38**, particella **618** sub.**28**, categoria **A2**, classe **3**, consistenza **7,5 vani**, rendita **euro 890,89**, superficie catastale totale **169 mq** totale escluse aree scoperte **161 mq**, Traversa III di via privata Ludovico D'Angiò n.22 scala A interno **3** piano **2** di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni della

[REDACTED]



- Locale garage - Foglio **38**, particella **618** sub.**23**, categoria **C2**, classe **7**, consistenza **105 mq**, rendita euro **298,25**, superficie catastale totale **118 mq** via privata Ludovico D'Angiò n.26-26/6, lotto A-B interno 11 Piano S1, di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni della [REDACTED]

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla debitrice e dalla figlia, così come dichiarato in sede di sopralluogo.

5. DESCRIZIONE ANALITA DELL'IMMOBILE

5.1 DATI CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Piano	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	38	618	28	A/2	3	7,5 vani	2	Totale:169mq Escluse aree scoperte 161 mq	€ 890,89
Fabbricati	38	618	23	C/2	7	105 mq	2	Totale:118 mq	€ 298,25

Storia intestatari, piano secondo:

- Dal 30/06/1987 l'unità al piano secondo era intestata a "Cooperativa Edilizia Villa Tonia S.r.l Bitonto"
- Dal 29/06/1995 al 16/04/2003 l'unità al piano secondo passò a [REDACTED]
[REDACTED] proprietari per ½ ciascuno, per atto di "assegnazione" del Notaio Alfredo Polito sede di Bitonto (Ba) repertorio n.233592 del 29/06/1995;

- Dal 16/04/2003 al 07/02/2005 l'unità al piano secondo passò a [REDACTED] per atto di "donazione" del Notaio Patrizia Speranza sede di Altamura(Ba) repertorio n. 46828 del 16/04/2003;
- fino al 04/11/2009 l'unità al piano secondo era identificata con foglio 38-particella 57 sub. 28;
- dal 07/02/2005 con pratica n. BA0051237 (n.8342.1/2005) l'unità al piano secondo venne identificata con foglio 38-particella 618 sub. 28 per variazione-allineamento mappe;
- Dal 07/02/2005 al 13/03/2009 l'unità al piano secondo passò a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del Notaio Demichele Roberto sede di Bitonto(Ba) repertorio 9458 del 13/03/2009.

Locale-garage

- Dal 30/06/1987 l'unità al piano interrato era intestata a "Cooperativa Edilizia Villa Tonia S.r.l Bitonto"
- Dal 24/05/1985 al 07/02/2005 l'unità al piano interrato passò a [REDACTED] per atto di "assegnazione" del Notaio Alfredo Polito sede di Bitonto (Ba) repertorio n.137175 del 24/05/1985;
- fino 01/01/1992 l'unità al piano interrato era identificata con foglio 38-particella 57 sub23;
- dal 07/02/2005 con pratica n.BA0051215 (n.8333.1/2005) l'unità al piano interrato venne identificate con foglio 38-particella 618 sub.23 per variazione-allineamento mappe;
- Dal 07/02/2005 al 13/03/2009 l'unità al piano interrato passò a [REDACTED] proprietà 1/1, in regime di



separazione dei beni per atto di compravendita del Notaio Demichele Roberto sede di Bitonto(Ba) repertorio 9458 del 13/03/2009.

Dalle risultanze catastali l'attuale intestataria è

[REDACTED]

[REDACTED]

5.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono localizzati in una zona centrale della città, nelle immediate vicinanze della Basilica dei SS. Medici, in una zona molto trafficata, perfettamente connessa al resto del centro urbano. Nelle vicinanze ci sono le fermate dei bus urbani e extraurbani, ci sono tutti i servizi necessari alla residenza: negozi alimentari, bar-tabacchi, ristoranti, numerose attività commerciali, farmacie, istituti bancari, centri medici, scuole dell'obbligo, ecc.

L'appartamento si affaccia sulla circonvallazione della città, una strada di collegamento cittadino abbastanza ampia, dove è molto facile trovare parcheggio. Inoltre, il cespite pignorato è situato a circa 550metri dalla stazione centrale di Bitonto (7 minuti a piedi) a circa 750metri dalla 2° fermata della stazione ferroviaria "Medici- Ferrotranviaria Bari-Barletta", dista dalla stazione centrale di Bitonto (7 minuti a piedi), dista circa 1 km dalla SP 88 che conduce a Giovinazzo e al casello per l'autostrada E55, dista circa 1 km dalla SP 91 che collega Bitonto al capoluogo.

Localizzazione in Coordinate: 41.114889699795874, 16.689876616001133

(All.1 Estratto di mappa).



5.3 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte del lotto A-B situato al secondo piano, a sinistra salendo le scale, sono presenti solo due unità a piano, ed è servito da un ascensore, è contraddistinto con interno 3, presenta una forma rettangolare allungata, ad angolo tra via Ludovico D' Angiò III traversa e via Pasquale Berardi. L'immobile è stato ristrutturato di recente, viste tutte le rifiniture di pregio e arredi su misura. L'ingresso si affaccia su un soggiorno molto ampio, sulla parete di fondo è stato creato un ripostiglio. A sinistra dell'ingresso è posta una cucina con mobili realizzati su misura, la cucina si affaccia su un balcone interno al cortile, sulla sinistra è presente un piccolo ripostiglio vano tecnico. Dal soggiorno si accede al disimpegno, dove sono presenti due bagni uno di fronte a l'altro, due camere da letto singole e in fondo c'è una camera da letto matrimoniale, ogni stanza presenta l'affaccio su un balcone che dà sulla strada. L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, ha una buona distribuzione interna ed è molto illuminata. Al piano interrato è situato il locale-deposito, contraddistinto con il n. 11, si configura a forma rettangolare molto ampio di mq 105 per un'altezza utile di 2,70mt. La posizione è molto favorevole in quanto si trova sulla destra scendendo la rampa di accesso, direttamente dalla parallela di via Ludovico D'Angiò.

Le caratteristiche costruttive:

- Struttura portante: travi e pilastri in c.a.;
- Solaio: latero cemento;
- Pareti esterne: muratura in laterizio;
- Tramezzature interne: laterizio e cartongesso;
- Infissi esterni: alluminio con vetrocamera e doppi vetri e avvolgibile;
- Impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia esterna a condensazione;
- Impianto di climatizzatore: composto da una unità interna e una esterna (split);

- Impianto elettrico: sottotraccia, con videocitofono e allarme;
- Impianto idrico/fognario collegato all'acquedotto cittadino.

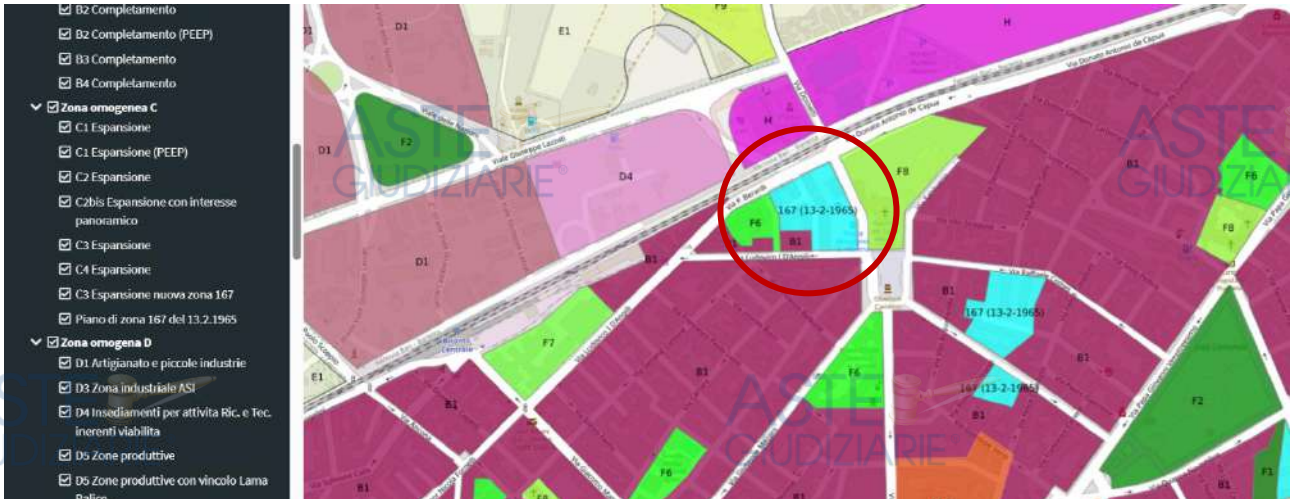
5.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

In riferimento al P.R.G. comunale, l'immobile ricade in zona storica denominata: PIANO DI ZONA 167 13/02/1965, nello specifico in tali zone le norme tecniche prevedono che gli interventi edilizi, restano disciplinati dai seguenti parametri e prescrizioni:

- 18 mq per ogni abitante insediabile da destinare a servizi standard di quartiere-vedasi art.3 del DIM 2/4/1968 n° 1444;
- indice di fabbricabilità territoriale: 2mc/mq;
- 20 mc per ogni abitante insediabile destinati a servizi per la residenza (diversi dai servizi di quartiere) onde garantire un minimo di tessuto terziario-artigianale;
- altezza massima dell'edificio = ml 21 (p.t. o pr + 5 piani superiori);
- indice di copertura max del singolo intervento = 50% della superficie fondiaria netta. Le aree libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino e definiti architettonicamente sulle fronti stradali, può essere consentita una distanza inferiore ad H/2 fermo restando il minimo di ml.5,00, distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; $D = 1/2 H1 + 1/2 H2$ con un minimo di m.10; Alla distanza tra i fabbricati non è consentita alcuna deroga.
- le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml.5 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
 - ml.7,50 per lato, per strade di larghezza superiore a ml.15,00. (l'art.9 del D.M.2/4/1968 n.1444);



- i) parcheggi privati: minimo 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- j) non contribuiscono al calcolo dei volumi assentibili:
 - i porticati pubblici o di uso pubblico;
 - i porticati di uso condominiale;
 - i balconi e le terrazze;
 - i volumi tecnici come intesi dalla circolare Min. LL.PP. 31/1/73 n°2474;
 - i corridoi di passaggio e le scale di sicurezza antincendio;
 - i parcheggi privati nella misura prevista per legge.



(Stralcio PRG Comune di Bitonto)

5.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta ha redatto l'attesto di prestazione energetica tenendo conto delle informazioni reperite in sede di sopralluogo.

6. CONFORMITA' EDILIZIA

Conformità Urbanistica

Il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Bitonto in data 21/01/1974 n. 102/71, il certificato di abitabilità ha decorrenza dal 15/01/1983. In sede di sopralluogo ho constatato che, l'immobile al piano secondo è stato interessato da lavori di ristrutturazione interna, a seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'archivio comunale, ho ricercato le pratiche edilizie relative all'immobile, trovando solo la licenza originaria e nessuna pratica che attesti i lavori di ristrutturazione effettuati. A seguito dei lavori di ristrutturazione è stata aggiornata la planimetria catastale. Infatti lo stato attuale dell'appartamento al piano secondo, è conforme a l'ultima planimetria catastale. [REDACTED]

Nell'unità al piano interrato è stata realizzata una tramezzatura, in prossimità del bagno, pertanto non è conforme sia a livello catastale che urbanistico.

(All.2 Planimetria catastale attuale e antecedente).

6.1 DIFFORMITA' RISCONTRATE

1. Diversa distribuzione interna al piano secondo e piano interrato, rispetto alla Licenza Edilizia iniziale.

6.2 SANABILITA'

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata una pratica edilizia per i lavori riscontrati precedentemente, le difformità sono sanabili, presentando una CILA in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa pari €1.000,00.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

All'atto della notifica del pignoramento la debitrice era intestataria delle unità immobiliari, in forza ad un atto regolarmente trascritto. Non ci sono altri

comproprietari. L'unità riportata in NCEU a **foglio 38-particella 618 sub. 23** è pervenuta:

- [REDACTED] per diritti 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Demichele Roberto del 13/03/2009 repertorio n. 9458/4932 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 18/03/2009 al numero di registro generale 11025 e numero di registro particolare 7670 [REDACTED]
- [REDACTED] l'immobile foglio 38-particella 57-sub. 23 soppresso per generare quello attuale è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Polito Alfredo del 24/05/1985 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 10/06/1985 al numero di registro generale 18184 e numero di registro particolare 14751 da Villa Tonia Società cooperativa S.r.l. con sede in Bitonto(Ba) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'unità riportata in NCEU a **foglio 38-particella 618 sub. 28** è pervenuta:

- [REDACTED] per diritti 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Demichele Roberto del 13/03/2009 repertorio n. 9458/4932 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 18/03/2009 al numero di registro generale 11025 e numero di registro particolare 7670 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato in NCEU al foglio 38-particella 618-sub.28 generato dalla soppressione del foglio 38-particella 57-sub.28, è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Patrizia Speranza repertorio n. 46828 del 16/04/2003 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 05/05/2003 al numero di registro generale 19784 e numero di registro particolare 14142 [REDACTED]
- [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] l'immobile riportato in NCEU al foglio 38-particella 57-sub. 23 soppresso per generare quello attuale, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Polito Alfredo del 29/06/1995 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 10/07/1995 al numero di registro generale 18184 e numero di registro particolare 14751 per i diritti pari a ½ ciascuno in piena proprietà in regime di separazione dei beni, da Villa Tonia Società Cooperativa S.r.l. con sede in Bitonto(Ba) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Alla data 09/05/2023 data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari innanzi hanno formato, le seguenti formalità:

1. **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Demichele Roberto del 13/03/2009 repertorio n. 9459/4933 e iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 18/03/2009 al numero generale 11026 e al numero particolare 1652 a favore di Banca Meridiana s.p.a. con sede



in Bari c.f. 04656500727, domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Vittorio Emanuele 112, per capitale €180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva €324.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su gli immobili riportati al NCEU al foglio 38-particella 618-sub.28-23;

In data 09/10/2014 ai nn.32647/3801 di annotazione ad iscrizione (surrogazione).

Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep Corte d'Appello di Bari del 18/04/2023 repertorio n..3217 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 09/05/2023 al numero R.G.n.22173 e R.P.n.16788 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli(NA) 05828330638 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su gli immobili riportati al NCEU al foglio 38-particella 618-sub.28-23. [REDACTED]

9. FORMALITA' DA CANCELLARE

Con riferimento alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su gli immobili oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, le formalità per le quali dovrà essere richiesta la cancellazione:

1. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario R.G. 9459 e R.P. 4933;
2. Verbale di Pignoramento Immobili R.G.n.22173 R.P. n.16788 del 09/05/2023.

10.FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- L'immobile non risulta soggetto a vincoli, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non ci sono diritti di usufrutto;
- L'acquirente avrà l'onere della regolarizzazione urbanistica;

Non è stato comunicato in sede di sopralluogo, le generalità e i recapiti telefonici dell'amministratore di condominio.

11. IDENTIFICAZIONE LOTTO

1. *LOTTO n.1 Appartamento al piano 2, III traversa via Ludovico D'Angiò n. 22, scala A, interno 3, sito in Bitonto (Ba), riportato al N.C.E.U. Foglio 38, Particella 618, sub. 28.*
2. *LOTTO n.2 Locale-garage al piano interrato, via privata Ludovico D'Angiò n. 26-26/6 lotto AB, interno 11, riportato al N.C.E.U. Foglio 38, Particella 618, sub. 23.*

12. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per determinare il valore dell'immobile, bisogna partire dal calcolo della superficie commerciale, composta dalla superficie principale e dalle superfici accessorie. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale, come unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale dell'appartamento al piano secondo è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nella misura del 100%;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, nel nostro caso di ornamento (balconi), calcolati nella misura del 30%, fino a mq 25, la quota eccedente mq 25 è computa nella misura del 10%.

La superficie commerciale del locale garage è pari alla somma dei vani principali e accessori diretti misurati come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.

Abbiamo LOTTO 1:

Destinazione	Superficie coperta(mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza(mt)	Piano
Appartamento	161	100%	161 mq	3,00m	2
Balconi esterni	25	30%	7,5		2
Balcone interno	8,16	30%	2,45		2

Superficie Commerciale LOTTO 1 pari a: 171 mq

Abbiamo LOTTO 2

Locale garage	118 mq	100%	118 mq	2,70m	S 1
Totale					

Superficie Commerciale LOTTO 2 pari a: 118 mq



13. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA

La sottoscritta esperta stimatrice ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo "Market Approach", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Questo procedimento sintetico consiste nel confrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione delle unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio*, dai dati della *Camera di Commercio*, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica "domanda – offerta" alla data di riferimento, ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di "domanda – offerta" di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

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

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

La stima è stata effettuata analizzando "4 vendite immobiliari,", tutte ubicate nelle immediate vicinanze ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del "subject" di stima. Per il lotto n.1



1- Appartamento-Piazza XXVI Maggio 1734 – Centro a Bitonto (BA), piano 4 con ascensore, n.3 camere da letto, n.2 bagni, riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1967, ristrutturato, superficie 105 mq.

Prezzo di Vendita: € 200.000,00;

2- Appartamento- Via Felice Cavallotti - Villa Comunale a Bitonto (BA), piano 1, n.4 camere da letto, n.2 bagni, n.3 balconi, riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1970, ristrutturato, superficie 190 mq.

Prezzo di Vendita: € 219.000,00.

3- Appartamento- traversa di Viale Giovanni XXIII - Villa Comunale a Bitonto (BA), piano 1 con ascensore, n.4 camere da letto, n.1 bagni, n.2 balconi, riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1970, ristrutturato, super. 125 mq.

Prezzo di Vendita: € 190.000,00.

4- Appartamento- Borgo San Francesco a Bitonto (BA), piano 1 con ascensore, n.3 camere da letto, n.1 bagni, n.4 balconi, riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1978, ristrutturato, super. 125 mq.

Prezzo di Vendita: € 179.000,00.

Per il lotto n.2 da ricerche effettuate sul mercato locale abbiamo:

1- Locale deposito zona ospedale Bitonto(Ba) piano -1, n. 2 locali, sup. 90 mq.

Prezzo di vendita: € 45.000,00.

2- Locale deposito zona ospedale Bitonto(Ba) piano -1, n. 1 locali, sup. 40 mq.

Prezzo di vendita: € 40.000,00.

LOTTO 1 Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella seguente tabella:

Ubicazione	Vendita 1	Vendita 2	Vendita 3	Vendita 4
Ubicazione	Bitonto(Ba)	Bitonto(Ba)	Bitonto(Ba)	Bitonto(Ba)
Valore Mercato (€)	€200.000,00	€219.000,00	€190.000,00	€179.000,00

Superficie commerciale (mq)	105 mq	190 mq	125 mq	125 mq
Valore Mercato	1.905 €/mq	1.152 €/mq	1.520 €/mq	1.432€/mq

Valore di mercato nella zona d'interesse pari a: **€/mq 1.503,00.**

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI Comune: BITONTO	
Fascia/zona: Centrale/B1 - Codice di zona: B1 Microzona catastale - n.:1	
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile- Stato conservativo: Normale	
Min.	Max
1300	1.700
Valore medio	€/mq 1.480

(All.3 Banca Dati delle quotazioni Immobiliari)

Consultando la *Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari-Listino 2021*, immobili in vendita a Bitonto(Ba) in zona centrale, recente costruzione, la quotazione media in euro per mq, risulta pari a: **€/mq 1.800,00.**

Facendo una media, considerando lo stato di manutenzione da definirsi “buono” in cui si trova l'appartamento, ritengo giusto applicare una quotazione di mercato pari a:

Valore di mercato unitario pari a: €/mq 1.700,00

Superficie commerciale del “Subject” di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
171mq	€/mq 1.700	€ 290.700,00

LOTTO 2 Locale-garage (deposito):

Arch. Rita Pierro



P. Iva 08045280727 – c.f. PRRRTI72R41A893D
via Raffaele Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
Tel/Fax 080 3718734 - cell. +39/3314100395

e-mail: rita2@libero.it pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it

Ubicazione	Vendita 1	Vendita 2
Ubicazione	Bitonto(Ba)	Bitonto(Ba)
Valore Mercato (€)	€ 45.000,00	€ 40.000,00
Superficie commerciale (mq)	90 mq	40 mq
Valore Mercato (€/mq)	500€/mq	1.000€/mq



Valore di mercato nella zona d'interesse pari a: **€/mq 750,00**

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI Comune: BITONTO	
Fascia/zona: Centrale/B1 - Codice di zona: B1 Microzona catastale - n.:1	
Tipologia prevalente: box- Stato conservativo: Normale	
Min.	Max
600	700
Valore medio	€/mq 650

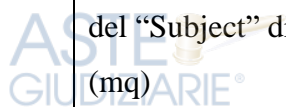


(All.3 Banca Dati delle quotazioni Immobiliari)

Facendo una media, considerando lo stato di manutenzione da definirsi “buono”, ritengo giusto applicare una quotazione di mercato pari a:

Valore di mercato unitario pari a: €/mq 700

Superficie commerciale del “Subject” di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
118 mq	€/mq 700	€/mq 82.600,00



14. CORREZIONI DI STIMA

Sul LOTTO n.1 in oggetto gravano, come precedentemente descritto:

- Spese per pratica edilizia= € 1.000,00

Inoltre, come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15%, (*...riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene nella misura forfettaria del 15%...*)

Pertanto:

A. Valore complessivo:	€ 290.700,00
B. Abbattimento forfettario 15%.....	€ 43.605,00
C. Spese per pratica edilizia	€ 1.000,00
D. Totale (A-B-C)= € 246.095,00 che arrotondato è pari a:	
	€ 247.000,00

(diconsiduecentoquarantasettemilaeuro/00)

Per il LOTTO n.2

Sul LOTTO n.2 in oggetto gravano, come precedentemente descritto:

- Spese per pratica edilizia= € 1.000,00

Viene calcolato 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:

E. Valore complessivo:	€ 82.600,00
F. Abbattimento forfettario 15%.....	€ 12.390,00
G. Spesa per pratica edilizia.....	€ 1.000,00
H. Totale (E-F-G)= € 69.210,00	

€ 69.210,00

(diconsisessantaduecentodieci/00)

Arch. Rita Pierro

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

La sottoscritta allega alla presente relazione, una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità della debitrice, allega anche, una check list, riguardante i principali controlli effettuati. [REDACTED]

Avendo espletato il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualunque per eventuali chiarimenti.

Bitonto, 10/11/2023



15. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 164/2023;

[REDACTED]

- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), III trav. Via Ludovico D'Angiò n.22;

- d) **Consistenza:** appartamento al piano secondo salendo le scale a sinistra, composto da quattro vani e accessori, con ascensore;

- e) **Possesso:** L'immobile attualmente è occupato dalla debitrice e dalla figlia;

- f) **Identificazione catastale:** foglio 38, particella 618, sub.28, cat. A/2, cl.3, v.7,5, rendita euro 890,89;

- g) **Conformità edilizia:** costruito con Licenza Edilizia del 21/01/1974 n. 102/71, certificato di abitabilità con decorrenza dal 15/01/1983.

- h) **Diformità edilizie:** diversa distribuzione interna;

- i) **Stato dell'immobile:** BUONO.

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 247.000,00

(diconsiduecentoquarantasettemilaeuro/00)

LOTTO 2

[REDACTED]

[REDACTED]

- k) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), via privata Ludovico D'Angiò n.26/26/6;

Arch. Rita Pierro

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- l) **Consistenza:** ampio locale con disimpegno e bagno sulla destra scendendo la rampa;
- m) **Possesso:** L'immobile attualmente è utilizzato dalla debitrice;
- C) **Identificazione catastale:** foglio 38, particella 618, sub.23, cat. C/2, cl.7, mq 105, rendita euro 298,25;
- n) **Conformità edilizia:** costruito con Licenza Edilizia del 21/01/1974 n. 102/71, certificato di abitabilità con decorrenza dal 15/01/1983.
- o) **Difformità edilizie:** diversa distribuzione interna;
- p) **Stato dell'immobile:** BUONO.

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 69.210,00

(diconsisessantannove duecentodieci/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

