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

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ANTONIO RUFFINO
Procedura esecutiva immobiliare: n. 400/2024 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE

PRISMA SPV S.R.L., con sede legale in Roma al Lungotevere Flaminio n. 18,

C.F. 05028250263,

DEBITORI ESECUTATI:

nato a – CF

nata a - CF

entrambi residenti in

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

INDICE

1. RISPOSTA AI QUESITI……..pag.3
1.A IDENTIFICAZIONE DEL BENE…….pag.5
1.B DESCRIZIONE DEL BENE……..……pag.7
1.C CONFORMITA' EDILIZIA……..……pag.9
1.D FORMALITA' DA CANCELLARE…….pag.13
1.E FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE……..……...pag.13
1.F CONSISTENZA IMMOBILIARE…….pag.14
1.G METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA……pag.15
1.H CORREZIONE DI STIMA…….pag.18
2. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE……pag.22
3. ALLEGATI …….....pag.24

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

1. RISPOSTA AI QUESITI

A seguito di notifica di precetto datato 05/08/2024 in forza di un mutuo fondiario (del Notaio Angela Cotugno 04/03/2005 Rep. n.18094 racc. 6224) successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 10/09/2024, la parte procedente richiedeva al Tribunale di Bari, la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

A) *Unità immobiliare censita in catasto fabbricati Foglio 40 particella 959 sub 1; p.1-2, cat.A/5, cl.3, vani 1,5, rendita euro 51,13;*

B) *Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 40 particelle 954 - 959 sub 2 (graffate); p.T-1-2, cat.A/4, cl.3, vani 2, rendita euro 103,29.*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., con Decreto ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C. del 07/02/2024, 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. Pasqua Loconsole, 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;

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:

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

- *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 via preliminare la sottoscritta ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente,

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 trascritto il 21/11/2024 al n. 43102 di formalità.

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).*

  Non depositato

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

- *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.*

  I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile.

- *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.*

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. È stata fatta richiesta dei certificati anagrafici e stato civile, riscontrando che nato il o (BA) e hanno contratto matrimonio il 07/12/1998 a Mola di Bari(BA) non sono presenti annotazioni e risultano residenti presso l'immobile pignorato.

(All.1 Certificati anagrafici).

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;

1.A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene pignorato risulta così identificato:

- Unità immobiliare in categoria A5 - **foglio 40, particella 959 sub.1,** classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita euro 51,13, superficie catastale totale 24 mq totale escluse aree scoperte 24 mq, via Madonna delle Grazie n. 26 Piano 1-2, proprietà

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

c.f.

proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con a

proprieta' 1/2

in regime di comunione dei beni con

- Unità immobiliare in categoria A4 - **foglio 40, particella 954-959 sub.2**, classe 3, consistenza 2 vani, rendita euro 103,29, superficie catastale totale 39 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, via Madonna delle Grazie n. 42 Piano T 1-2, proprietà

nato a c.f.

proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

nata a c.f. proprieta' 1/2

in regime di comunione dei beni con

(All.2 Visure Catastali Storiche).

La sottoscritta ha formato il seguente lotto di vendita:

Lotto Unico: Unità immobiliare composta da piano primo, piano secondo, cantina al piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 40, particella 959, sub.1 e foglio 40, particella 954-959 sub.2(graffata), via Madonna delle Grazie n. 26-42 Noicattaro (BA).

confini catastali

Le unità immobiliari confinano a NORD con via Madonna delle Grazie, a SUD con foglio 40-particella 953-sub.1 di proprietà , foglio 40-particella 953-sub.2 di proprietà , ad OVEST con foglio 40-particella 955-sub.1 e sub.2 di proprietà - foglio 40-particella 956-sub.1 di proprietà - con foglio 40-particella 956-sub.2 di proprietà ad EST con foglio 40-particella 947 sub.1 di proprietà e , con foglio 40-particella 947 sub.2 con , con foglio 40-particella 961 sub.1 di proprietà

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

e e con 40-particella 961 sub.2 e sub.3 di proprietà

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;*

1.B) DESCRIZIONE DEL BENE

Il primo sopralluogo avveniva in data 12/03/2025 previa raccomandata trasmessa dal custode, non rinvenendo nessuno nell'immobile pignorato. Il secondo sopralluogo avveniva 02/04/2025, previo telegramma effettuato dal Custode. *(All.3 Comunicazioni di sopralluogo).* Sul posto erano presenti oltre il custode giudiziario l'avv. Pasqua Loconsole anche il debitore esecutato il sig.

non era presente nessuno per la coniuge la sig.ra

anch'essa debitrice. Con l'ausilio della planimetria catastale effettuavo un rilievo fotografico e verificavo lo stato dell'immobile, apparso in scarse condizioni. *(All.4 Rilievo fotografico e planimetria stato dei luoghi).*

Il cespite pignorato era composto da due unite abitative. L'unità immobiliare che per facilità viene denominata con la particella 959 e accesso dal civico 26, risultava composta da un vano cucina al piano primo, un vano al piano secondo, collegati da una scaletta in legno ad una rampa, il piano secondo era collegato al lastrico solare da un'altra rampa in legno. Questa unità (particella 959) era unita all'altro sub (sub.954), avente accesso dal civico 42, anch'esso composto da un unico vano posto al piano rialzato. Tale vano era illuminato da un vetrata in legno con affaccio su un piccolo balcone. A livello stradale c'era una cantina con accesso indipendente. Tale cantina si presentava, in totale stato di abbandono, con

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

importanti fenomeni di umidità di risalita e cattivo odore di muffa. Il debitore ha dichiarato che l'immobile non era abitato da alcuni mesi e aveva provveduto nel staccare la luce e l'acqua. L'impianto di riscaldamento era assente. L'immobile pur in scarse condizioni, non necessitava, di interventi di urgente manutenzione. Ad accezione delle due scaletta in legno, prima descritte che conducono al piano secondo e lastrico solare. La sottoscritta ha effettuato un preventivo di spesa per la rimozione e installazione delle due rampe, considerando l'altezza pari a 3,80 mt, da varie ricerche ha reperito un preventivo, il cui costo della singola scala è pari a € 927,93. A tale importo bisogna considerare anche lo smontaggio delle scale esistenti, il trasporto a discarica, pertanto:

1. Smontaggio + trasporto+ discarica (per due scale) è pari a: € 133,00;
2. Installazione di due scale in legno è pari a: € 1.855,86.
3. Montaggio della scala (per due) pari a € 200,00

(*All.5 Preventivo scala con smontaggio + installazione).*

Localizzazione: il cespite pignorato è situato all'interno del centro storico della città di Noicattaro, dista 19,4 km (20 minuti in auto), dal casello autostradale Bari Sud, dal capoluogo quindi da Bari dista 15,8 km (22 minuti in auto), percorrendo la S.S. 100 e la S.P. 214. Coordinate: 41.03307, 16.98722.

(All.6 Verbali di sopralluogo del 12/03/2025-02/04.2025) - (All.7 Estratto di mappa). In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

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

La costruzione risalirebbe anteriormente al 2 settembre 1967.

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

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

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.

1.C CONFORMITA'EDILIZIA

L'epoca di realizzazione del cespite pignorato risalirebbe molto probabilmente agli anni 40, come da ultima planimetria catastale. La scrivente ha provveduto nell'effettuare una richiesta di accesso agli atti, protocollata con il n. 0011269, al fine di rinvenire una pratica edilizia. Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi non è conforme a l'ultima planimetria catastale.

(All.8 Richiesta di accesso agli atti e n. protocollo)

Inquadramento Urbanistico

In riferimento al P.R.G. comunale, l'immobile ricade in zona A/1 all'art.72 delle norme tecniche di attuazione, in tale area, si riporta uno stralcio delle NTA del comune di Noicattaro …"*si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione- ricostruzione a casi ritenuti indispensabili per motivi artistici o ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico e ambientale del quartiere.Sono consentite in tali zone: il restauro conservativo degli edifici le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati; la demolizione di corpi di fabbrica che rientrano nelle categorie delle superfetazioni. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione dovranno essere predisposti piani planovolumetrici estesi a comparti edificati. Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, l'indice di fabbricabilità fondiario*

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

non deve superare la densità preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni recenti, prive di valore storico-artistico, mentre l'altezza non deve superare quella delle costruzioni preesistenti, anche questa computata senza tener conto di sovrastrutture aggiunte recenti. Per le ricostruzioni ammesse l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq, mentre l'altezza non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti di carattere storico, artistico o ambientale. Per le eventuali ricostruzioni, le distanze tra edifici possono non essere superiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente. Le aree eventualmente libere, all'interno di questa zona, vanno decorosamente sistemate a verde. Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (in murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra, etc.) o adottando tecniche di lavorazione e di rifinitura per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili dall'ambiente circostante. E' fatto divieto di usare marmi lucidati, ceramiche e rivestimenti in grès e in cotto smaltato per qualsiasi opera di rifinitura esterna. Salvo particolare giustificazione progettuale, è richiesto l'uso del bianco per il ripristino della coloritura degli edifici esistenti e per la colorazione delle eventuali nuove costruzioni. Gli interventi di demolizione e di demolizione-ricostruzione e gli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo di tutela ex L. n.1089/1939 sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.A.S.."

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

Non presenti.

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

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

L'immobile come identificato catastalmente precedentemente, risponde ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi non è conforme a l'ultima planimetria catastale. Si è provveduto a redigere anche il certificato APE. *(All.9 Planimetria catastale). (All.10 Certificato APE).*

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai sig.ri

, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 04/03/2005 rep.18093/6223, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 10/03/2005 al n. 7681 di formalità. Non ci sono altri comproprietari. *(All.11 Atto di provenienza).*

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;*

Gli immobili erano intestati a: per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

per i diritti di 1/6 di piena proprietà bene personale,

per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

per i diritti di 2/6 di piena proprietà.

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

Gli immobili originariamente erano di proprietà di:

per l'intero usufrutto e

per l'intera nuda proprietà, ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito di un atto del Dott. Giuseppe Susca, Notaio in Acquaviva dell'11/09/1979, registrato a Gioia del Colle il 21/09/1979 al n. 6615 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/09/1979 al n. 21951 di formalità. A seguito della , l'usufrutto ad esso spettante veniva riunito alla nuda proprietà di per l'intera nuda proprietà' e a per il diritto di usufrutto. A seguito della morte di avvenuta nel 10/06/1995, gli immobili passarono a per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per i diritti di 1/6 di piena proprietà,
per i diritti di 1/6di piena proprietà,
per i diritti di 1/6 di piena proprietà,
per i diritti di 2/6 di piena proprietà e a
per il diritto di usufrutto pari al 15%. Alla morte di nel 04/06/2001, gli immobili passarono a
per i diritti di 1/6 di piena proprietà,
per i diritti di 1/6 di piena proprietà,
per i diritti di 1/6 di piena proprietà bene personale, per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per i diritti di 2/6 di piena proprietà.

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

1.D FORMALITA' DA CANCELLARE

Gli immobili pignorati sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 2434 del 10/03/2005 favore: UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Noicattaro Via Principe Umberto, 28) e contro:

  per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, in data 04/03/200 rep.18094/6224.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 43102 del 21/11/2024 favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, contro:

  Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Bari, in data 18/09/2024 rep.9264.

1.E FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta ha redatto un preventivo di spesa per la rimozione delle vecchie scale e l'installazione di nuove rampe di scala prima descritte, la cui spesa è pari a:

€ 2.188,86.

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;

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

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 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);

1.F CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il valore dell'immobile è calcolato partendo dalla superficie commerciale, data dalla 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:
  - di ornamento (balcone, lastrico solare), essendo comunicanti con i vani principali, vengono calcolati nella misura del 30%, fino a mq 25, la quota eccedente è computa nella misura del 10%;
  - di servizio (cantina), non essendo comunicante con i vani principali, viene calcolata nella misura del 25%.

Lotto Unico: Unità immobiliare composta da piano primo, piano secondo, cantina al piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 40, particella 959, sub.1 e foglio 40, particella 954-959 sub.2(graffata), via Madonna delle Grazie n. 26-42 Noicattaro (BA).

Destinazione	Superficie coperta(mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza(mt)	Piano
Unità immobiliare	63	100%	63 mq	3.80 m	PT-P1-P2
Balcone esterno	2	30%	0.60 mq		1
Lastrico solare	63	30%/10%	11.70 mq	3.80 m	2

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

cantina	63	25%	15.75 mq	3,00	PT

Superficie Commerciale LOTTO UNICO pari a: 91,05 mq

1.G METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato è dato dall'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 della 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, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio*, da ricerche effettuate presso *le agenzie immobiliari locali.*

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, fanno riferimento alla richiesta "domanda – offerta" relativa alla data attuale, 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.

Analisi del mercato immobiliare

La stima è stata effettuata analizzando *"4 comparables"* tutti ubicati nelle immediate vicinanze ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *"subject"* di stima:

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

- ***Comparto 1*** *Appartamento via Madre Chiesa 52, Centro, Noicattaro, piano 2-3 senza ascensore, n.3 camere, cucina, n.2 bagni, cantina, balcone, riscaldamento autonomo, superficie 161 mq.*
  Prezzo di Vendita: € 75.000,00;
- ***Comparto 2*** *Terratetto unifamiliare via San Pietro 17, Centro storico, Noicattaro(BA) piano interrato-1- 2, senza ascensore, n.1 camere, n.1 bagni, n.1 cucina, terrazzo, superficie 113 mq.*
  Prezzo di Vendita: € 55.000,00;
- ***Comparto 3*** *Terratetto unifamiliare via Cesare Battisti 141, Centro, Noicattaro(BA) anno di costruzione 1940, superficie 210 mq circa - 6 vani - disposta su 2 livelli*
  Prezzo di Vendita: € 93.000,00;
- ***Comparto 4*** *Appartamento-via Madre Chiesa n.52, centro storico Noicattaro (BA), piano 1, n.3 camere da letto, n.2 bagni, n.1 cucina, riscaldamento autonomo, balcone, superficie 99 mq.*
  Prezzo di Vendita: € 70.000,00.

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

Elementi descrittivi	Comparto 1	Comparto 2	Comparto 3	Comparto 4
Ubicazione	Noicattaro(Ba)	Noicattaro(Ba)	Noicattaro(Ba)	Noicattaro(Ba)
Prezzo di vendita (€)	€ 75.000,00	€ 55.000,00	€93.000,00	€ 70.000,00
Superficie commerciale (mq)	161 mq	113 mq	210 mq	99 mq
Valore Mercato €/mq	465,84 €/mq	486,72 €/mq	442,86 €/mq	707,07 €/mq

Facendo una media il Valore di mercato unitario nella zona d'interesse è pari a: €/mq 525,62.

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

Analisi del mercato immobiliare-OMI Agenzia delle Entrate

OMI **(Osservatorio Mercato immobiliare)**	
Provincia: **BARI** Comune: **NOICATTARO** Fascia zona: Centrale/Centrale fino a via Vecchia Casamassima-Cadorna-Imbriani-De Amicis-G.B. Vico-Cianciaruso, fino al municipio Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile Destinazione: Residenziale Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2	
Val/OMI Min.	Val/OMI Max
700 €/mq	950 €/mq
Valore Medio	**825 €/mq**

(All.12 Banca Dati delle quotazioni Immobiliari).

Il Valore di mercato unitario secondo l'osservatorio del mercato immobiliare è pari a: €/mq 825,00. Facendo una media:

Considero un valore di mercato unitario pari a: €/mq 675,31

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della compravendita. Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente, che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di avvicinarsi al mercato immobiliare locale.

Consideriamo i *coefficienti correttivi* di merito:

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

Stato Immobile	**Coefficiente di merito**
Stato di Conservazione	
Da ristrutturare	-10%
Luminosità	
Medialmente luminoso	0%
Esposizione/vista	
mista	0%
Anzianità	
Oltre 40 anni	0%
Riscaldamento	
assente	-5%

Pertanto al valore di mercato unitario, visto lo stato di conservazione dell'immobile, devo considerare un deprezzamento pari a (-15%).

Pertanto considero un **valore di mercato unitario è pari a: 574,01 €/mq.**

Superficie commerciale del "Subject" di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile (€)
mq 91,05	€/mq 574,01	**€ 52.263,61**

1.H CORREZIONI DI STIMA

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: ……€ 52.263,61
B. Spese per l'installazione scale……..€ 2.188,86

Totale (A-B)……...€ 50.074,75

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

C. Abbattimento forfettario 15%.....€ 7 511,21

D. **(A-B-C)= € 42.563,53** che arrotondato è pari a:

€ 42.564,00

(diconsiquarantaduemilacinquecentosessantaquattromila/00)

6. *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;*

Il lotto è unico

7. *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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile è libero. Non è presente un condominio.

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

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

   Si allega la planimetria dello stato dei luoghi, con la documentazione fotografica.

10. *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.*

    Si allega una descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima, il contesto in cui gli stessi sono ubicati.

11. *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 altrodato 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;*

    Si allega 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.

12. *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.*

    Si allega la check list. *(All.13 Check-List).*

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

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 eventuali chiarimenti.

Bitonto, 30/05/2025

Esperto stimatore



Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

2. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

Lotto Unico: Unità immobiliare composta da piano primo, piano secondo, cantina al piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 40, particella 959, sub.1 e foglio 40, particella 954-959 sub.2 (graffata), via Madonna delle Grazie n. 26-42 Noicattaro (BA).

Procedura di esproprio immobiliare: **R.G.E. 400/2024**;

a) **Proprietà:**

.

b) **Ubicazione:** Comune di Noicattaro (BA), via a Madonna delle Grazie n.42-26
c) **Consistenza:** unità immobiliare P.T-P.1-P.2, composto da due vani, cucina, bagno, balcone, lastrico solare, cantina;
d) **Superficie Commerciale:** 91,05 mq;
e) **Valore di mercato unitario:** €/mq 574,01;
f) **Stato di possesso:** L'immobile attualmente è libero;
g) **Identificazione catastale:** Unità immobiliare in categoria A5 - foglio 40, particella 959 sub.1, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita euro 51,13, superficie catastale totale 24 mq totale escluse aree scoperte 24 mq, via Madonna delle Grazie n. 26 Piano 1-2. Unità immobiliare in categoria A4 - foglio 40, particella 954-959 sub.2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita euro 103,29, superficie catastale totale 39 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, via Madonna delle Grazie n. 42 Piano T 1-2, proprietà

proprieta' 1/2 in

regime di comunione dei beni con

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

proprieta' 1/2 in

regime di comunione dei beni con

h) **Conformità edilizia:** ante ‘67, anno di realizzazione della costruzione anni quaranta;

i) **Difformità edilizie:** presenti;

i) **Stato dell’immobile:** scadente.

PREZZO A BASE D’ASTA:

€ 42.564,00

(diconsiquarantaduemilacinquecentosessantaquattromila/00)

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

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

3.ALLEGATI

Allegato 1: Certificati anagrafici;

Allegato 2: Visure catastali storiche;

Allegato 3: Comunicazione di sopralluogo;

Allegato 4: Rilievo Fotografico e planimetria stato dei luoghi;

Allegato 5: 5 Preventivo scala con smontaggio + installazione;

Allegato 6: Verbali di sopralluogo del 12/03/2025-02/04.2025;

Allegato 7: Estratto di Mappa;

Allegato 8: Richiesta di accesso agli atti e n. protocollo;

Allegato 9: Planimetria catastale attuale;

Allegato 10: Attestato di prestazione energetica;

Allegato 11: Atto di provenienza;

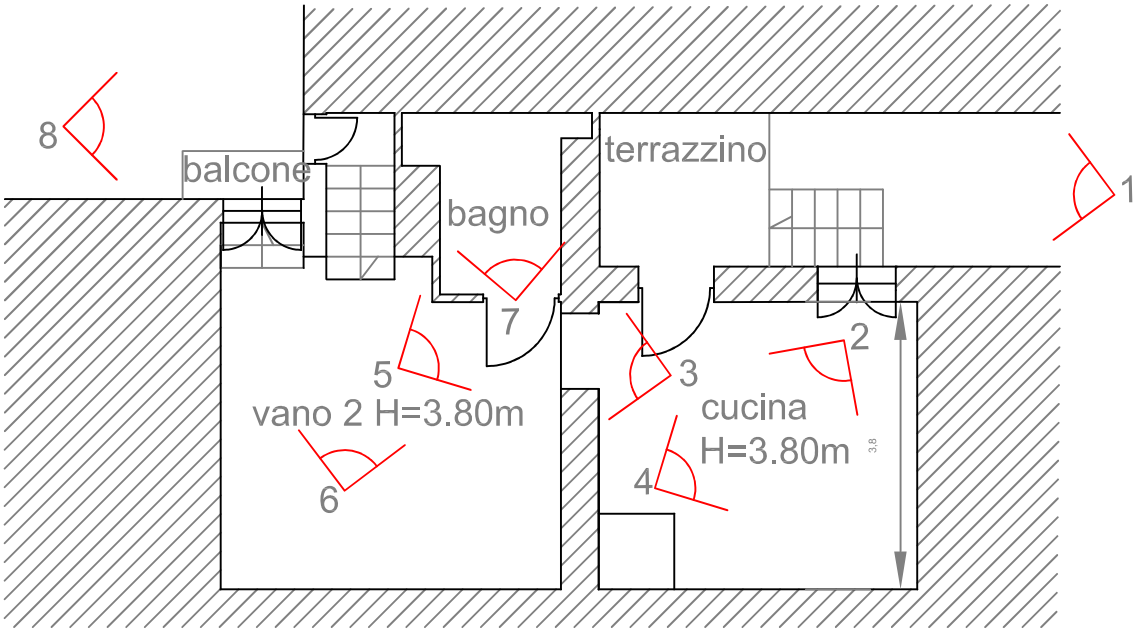
Allegato 12: Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

Allegato 13: Check-List;

Allegato 14: Perizia di stima senza indicazione delle generalità del debitore esecutato.

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

RILIEVO FOTOGRAFICO





1



2



3



4

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

5



6



7

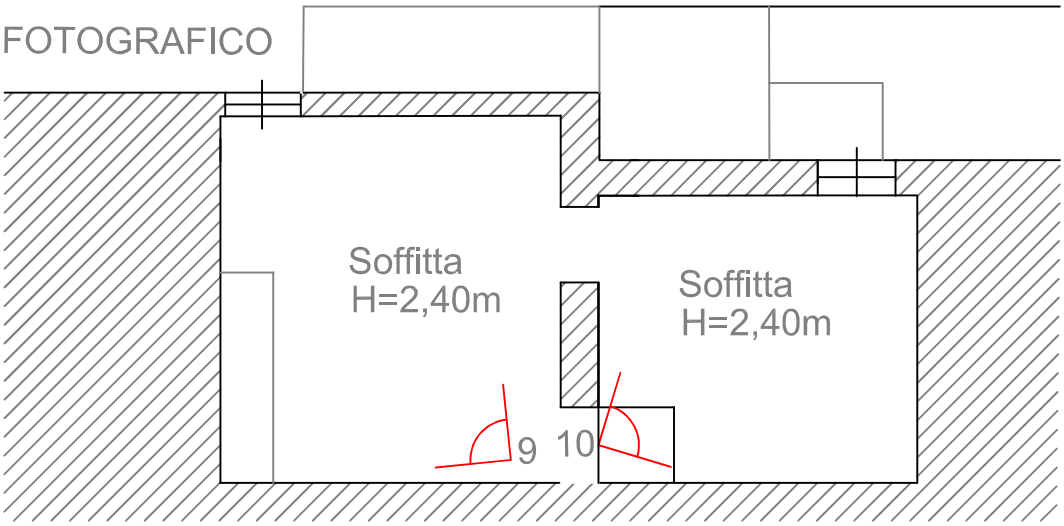


8



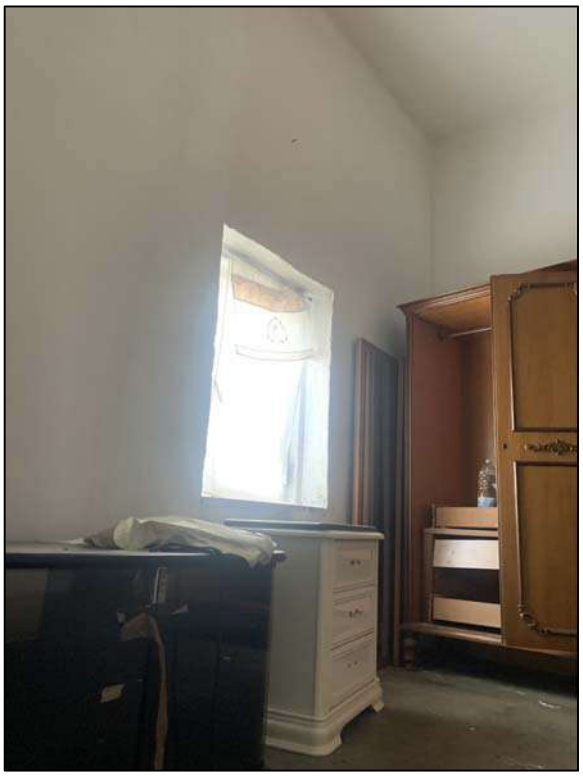
Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

RILIEVO FOTOGRAFICO





9



10

CANTINA AL PIANO TERRA





Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381



Comune: (BA) NOICATTARO
Foglio: 40
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protocollo pratica T481365/2025
2-Apr-2025 19:48:3

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Data presentazione: 17/01/1942 - Data: 02/04/2025 - n. T480465 - Richiedente: PRRRTI72R41A893D

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1262197

Comune Noicattaro

Via Mad. delle Grazie N 26-40-42 (Segnare cognome, nome, paternità del loro primo intestatario)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652

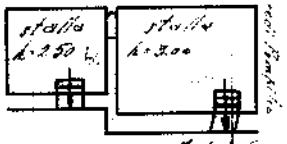
COMUNE

allonciino di riscontro

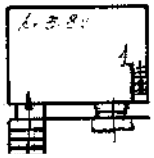
DELLA

SCHEDA NUMERO

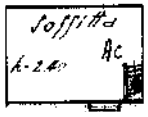
1262197



Pianterreno



Primo Piano



Secondo Piano

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata dal

Geom. Ardito Nicola

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Bari

Data 30 Marzo 1942 Firma Geom. Ardito Nicola

17 Gennaio 1942-XX

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2025 - Comune di NOICATTARO(F923) - < Foglio 40 - Particella 954 - Subalterno > - Uiu graffata
Firmato Da: PRRRTI72R41A893D Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/01/1942 - Data: 02/04/2025 - n. T480465 - Richiedente: PRRRTI72R41A893D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

[redacted]

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 126202

Comune Noicattaro

Via Madonna delle Grazie N° 36

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

Tallonciano di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

126202

Primo Piano

Secondo Piano

Soffitta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2025 - Comune di NOICATTARO(F923) - < Foglio 10 - Particella 959 - balteno 1 >
Firmato Da: PIRRI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7203225000634393 VALIDO FINO AL: 31/05/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- [X] Intero edificio
- [ ] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **2**

- [ ] Nuova costruzione
- [X] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Noicàttaro (BA)**
Cod.Istat: 72032
Indirizzo : **VIA MADONNA DELLE GRAZIE**
CAP 70016
Piano : T-1-2 - Interno : 1
Coord. GIS : **Lat : 41.0327777777778 ; Long : 16.9894444444444**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1940**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **80.14**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **344.46**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	NoicÃ ttaro - F923			Sezione		Foglio	40	Particella	954-959
Subalterni	da	1	a	2	da		a	da		a	da		a	da		a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

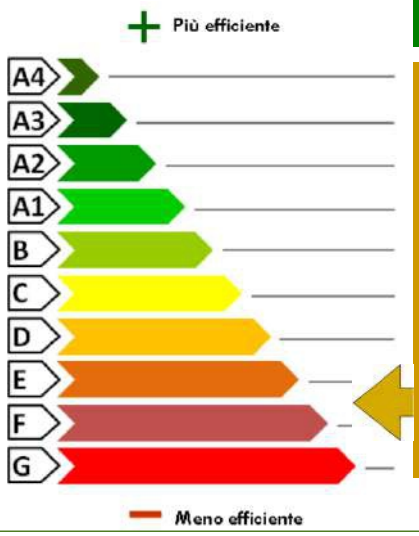
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	X

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP gl,nren

217.46

kWh/m 2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (75.18)**

Se esistenti: **-- (---)**

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 217.46 kWh/m^2 anno
☒	Gas naturale	1756.00	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m^{2}anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			Emissioni di CO2 40.78 kg/m^2 anno
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	coibentazione murature	NO	0.0	C (101.42)	C 101.42 (kWh/m^{2}anno)

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	344.46	m^3
S - Superficie disperdente	322.34	m^2
Rapporto S/V		0.94
EPH,nd	139.92	kWh/m^2 anno
Asol,est/A sup utile	0.022	-
YIE	0.32	W/m^2 K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	190.92
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	26.54
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	RITA PIERRO
Indirizzo	VIA RAFFAELE GALLO 43
E-mail	rita2@libero.it
Telefono	3314100395
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	BARI/1509
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 02/04/2025

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 31/05/2025

Firma e timbro del tecnico

ORDINE degli ARCHITETTI, PIANIFICATORI PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI
RITA PIERRO Architetto
N. 1509

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381



Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381



Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4341874 3adcc03b8d7c06979127b3381

Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381



Firmato Da: PIERRO RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03b8d7c06979127b3381