

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. 432/2022 R.G.E.

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)

CREDITORE PROCEDENTE

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede legale in Napoli
via San Giacomo n. 19, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione al Registro
delle Imprese di Napoli 05828330638, difesa e rappresentata dall'avv.

Leonardo Patroni Griffi cod. fisc. PTR LRD 67R10 A662G, PEC:

patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it ed elettivamente domiciliata presso
il suo Studio, in Bari, Piazza L. di Savoia n. 41/A.

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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. 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. INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO.....	pag.12
5.3. STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.....	pag.12
5.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	pag.13
6. CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.14
6. 1 DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	pag.14
6.2 SANABILITA'.....	pag.14
7. PROVENIENZA VENTENNALE.....	pag.15
8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	pag.16
9. FORMALITA' DA CANCELLARE.....	pag.17
10. FORMALITA' VINCOLI.....	pag.17
11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag.17
12. IDENTIFICAZIONE LOTTO.....	pag.18
13. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	pag.18
14. PERIZIA DI STIMA.....	pag.19
15. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA.....	pag.19
16. CORREZIONE DI STIMA.....	pag.23
17. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE.....	pag.25
18. ALLEGATI	pag. 27



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. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datato il 11/07/2022 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 05/10/2022, la parte procedente faceva istanza al G.E. per disporre la vendita all'incanto degli immobili pignorati della parte convenuta consistente in:

- “nel complesso edilizio polifunzionale, sito in Noci, Contrada Pizunzo, denominato Murgantia: porzioni di fabbricato ad uso ufficio di piano primo, Blocco A, e cioè gli appartamenti in fondo e ultimo a destra del corridoio coperto condominiale che si apre a sinistra dopo essere uscito dall'ascensore ed aver girato a destra; composto il primo: da tre vani ed accessori; il secondo da due vani e bagno. Censiti in catasto urbano di Noci al foglio 44, particelle 619 subalterno 32, via zona industriale, piano 1, edificio A, categoria A/10, classe U, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 119, rendita catastale euro 1.378,94;619 e subalterno 34, via zona industriale, piano 1, edificio A, categoria A/10, classe U, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 81, rendita catastale euro 919,29.....”

In piena ed esclusiva proprietà per intero della [REDACTED]

Accedendo a tale richiesta, la S.V., con Decreto ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C. del 30/01/2023, 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. Francesca Roberta D'Attolico 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.*



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

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:

- 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.*



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 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*



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

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



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

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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 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;

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;



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

- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 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 precedenti 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.



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

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:

- Atto di precetto notificato il 11/07/2022;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 05/10/22;
- Certificato Notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98;
- Visure catastali storiche;
- Estratto foglio di mappa comune di Noci(Ba);
- Istanza di vendita del 10/11/2022;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 53382, Registro particolare n. 39258, Presentazione n.5 del 19/10/2022.

Si evidenzia che, il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 05/10/2022.

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



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

Noci(BA) alla Via Del Lavoro degli Studi 6/N/6 [REDACTED]
[REDACTED] fissato per il 27/03/2023 e poi avvenuto in data 03/03/2023 alle ore 11.30 alla presenza del Custode nominato l'Avv. Francesca Roberta D'Attolico. Sul posto era presente [REDACTED]

[REDACTED] società occupante l'unità immobiliare (sub. 34) sede legale della società debitrice. Mentre l'altra unità immobiliare (sub. 32) era presente [REDACTED]

[REDACTED], quest'ultimo dichiarava che, gli arredi presenti nell'immobile erano di proprietà della società conduttrice. Si procedeva nell'effettuare le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili, al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con quello catastale e verificare lo stato conservativo dell'immobile che, si può definire "Buono". [REDACTED]

[REDACTED]. Il sopralluogo si concludeva alle ore 12.00, previa lettura del verbale di accesso redatto dal custode giudiziario l'avv. Francesca Roberta D'Attolico.

[REDACTED]
La scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Ufficio tecnico comune di Noci(Ba) per reperire la documentazione edilizia;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento, epoca di realizzazione e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni).



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere le seguenti proprietà:

■ Uffici e studi privati-zona G, Edificio A, Piano 1-n.6 - Foglio 44, particella 619, sub.32, categoria A10, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 119 mq, rendita euro 1.378,94

■ Uffici e studi privati-zona G, Edificio A, Piano 1-n.6 - Foglio 44, particella 619, sub.34, categoria A10, classe U, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 81 mq, rendita euro 919,29

4. STATO DI POSSESSO

L'unità abitative identificata con il sub. 32 è in locazione ad una società denominata
come da contratto di locazione allegato. Mentre l'unità abitativa con il sub.34 è utilizzato dalla società debitrice

5. DESCRIZIONE ANALITA DEGLI IMMOBILI

5.1 DATI CATASTALI

Catasto Terreni

6. Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Piano	Superficie catastale
Terreni	44	619		Ente urbano				9.730 mq



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

Il terreno riportato in NCT al Foglio 44 particella 619 è scaturito dalla soppressione del foglio 44 particella 491. Il foglio 44 particella 491 è scaturito dalla soppressione del foglio 44 particella 488,494,520. [REDACTED]

Catasto fabbricati

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Piano	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	44	619	32	A/10	U	6vani	1	119	€1.397,94
Fabbricati	44	619	34	A/10	U	4vani	1	81	€919,29

5.2 INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO

Le due unità immobiliari sono localizzate in una zona periferica della città Contrada Pizunzo, all'interno dei lotti numeri 16 e 17/A del Piano Particolareggiato della Zona Industriale, zona omogenea D/1, in prossimità della Strada Provinciale n. 239- Noci-Alberobello. Coordinate: Lat: 41°47'46" - Long: 17°7'26".

5.3 STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Le due unità immobiliari fanno parte di un edificio a destinazione terziaria ad uso industriale con annessi depositi e uffici in Contrada Pizunzo nella zona tipizzata "D1 industriale" dal P.R.G. del comune di Noci. L'area è di proprietà della [REDACTED] spa occupa l'intero lotto n. 16 e il lotto n. 17 come individuato nel piano particolareggiato della zona Produttiva di superficie fondiaria di mq 8388. L'area fondiaria a seguito di recente frazionamento è distinta al Foglio44 particelle 494-491-488-485/a. L'opificio si contraddistingue in due grandi blocchi, il primo a valle denominato "A" costituito da un locale interrato adibito a depositi, e da due



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

piani superiori adibiti ad opifici industriali e accessori. La morfologia del sito consente l'accesso carrabile, sia a livello piano terra che a livello primo. I due blocchi sono divisi a quota 6,60 mt da una strada interna lunga 16 ml, per consentire l'accesso e la viabilità a tutte le parti della struttura. Il secondo blocco composto da un piano terra a quota 6,60 mt, da un livello totalmente interrato e da due piani superiori, il primo adibito ad opificio e depositi, il secondo a vendita all'ingrosso e/o laboratorio artigianale. I due blocchi sono collegati verticalmente da blocchi di vano scala e ascensori. Le due unità immobiliari oggetto di perizia, sono posizionate sulla sinistra, salendo le scale al piano primo in fondo al corridoio. La prima unità immobiliare (sub. 34) è sulla destra è composta da: un ingresso, un servizio igienico e da due vani ad uso ufficio. L'altra unità immobiliare si trova in fondo al corridoio (sub.32), composta da: un ingresso, due vani ad uso ufficio e un vano open space, di fronte all'ingresso sulla destra è posto il servizio igienico.

5.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è del tipo semi prefabbricato con pilastri in cemento armato in opera e travi in c.a. del tipo REP. Le fondazioni sono in c.a. a travi rovesce. I muri di tamponamento sono a doppia fodera in pannelli c.a.v. e mattoni a vista con spessore finito cm 25-30. I tramezzi interni sono in laterizio dello spessore di cm 10. I pavimenti sono in resina epossidica antisdrucchiabile, ad eccezione degli uffici dove i pavimenti sono in ceramica del tipo gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con apertura a vasistas.

L'impianto idrico è in tubazioni in polietilene reticolato.

L'impianto fognante con tubazione in P.V.C. le condotte fognanti sono munite di sfiatatoi posti sul terrazzo di copertura e corrono all'interno di appositi vani



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

ispezionabili. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è garantito da pompe di calore elettriche a "split" con unità interna ed esterna. L'acqua calda sanitaria garantita da un boiler elettrico posto nei servizi igienici. Gli interni sono arredati con mobili da ufficio e cabine armadio utilizzate come archivio.

La sottoscritta ha redatto l'attesto di prestazione energetica.

6. CONFORMITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, l'edificio a cui fanno parte le unità immobiliare è stato costruito in virtù di un:

- **Permesso di Costruire n. 85 del 11/09/2003** presentata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED], per la realizzazione di un opificio ad uso industriale, su un lotto alla contrada Pizunzo zona Industriale in catasto al foglio 44 particelle 494-491-488-485.
- **Una variante al permesso di costruire n.85/03 la n.118 del 05/12/2005** presentata dalla [REDACTED] per modifiche alle superfici degli ambienti del piano terra. ([REDACTED])

Pertanto, facendo un confronto con lo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo, nell'unità (sub.32) non si riscontrano difformità. Nella unità con il sub. 34, si evidenzia lo spostamento di un tramezzo. (*All.1 Planimetrie Catastali*).

6.1 DIFFORMITA' RISCONTRATE con la planimetria catastale:

1. Spostamento di un tramezzo nell'unità con il sub.34;
2. Intestazione di proprietà sulle visure da modificare, fanno riferimento alla vecchia società.

Lo stato attuale è rappresentato dalla planimetria prodotta dalla sottoscritta.

(*All.2 Planimetria stato dei luoghi*).



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

6.2. SANABILITA'

La difformità di cui al punto (1) è sanabile, presentando una CILA in Sanatoria all'Ufficio Tecnico comunale, previo pagamento della sanzione amministrativa di €1.000,00, e successivo aggiornamento catastale. La difformità di cui al punto (2) è sanabile effettuando una voltura presso il Catasto mediante la procedura Docfa, più oneri tecnici pari a: € 500,000. Per un totale di € 1.500,00.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

All'atto della notifica del pignoramento del 19/10/2022, come da Certificazione Notarile della dott.ssa Giulia Barbaglio, presente in atti. Vengono riportate le seguenti formalità:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Pantaleo Salvatore del 16/05/2007 repertorio n. 33430/6856** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 06/06/2007 al R.G. 33547 e R.P. 21588 [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Noci(Ba) c.f. 03885570725 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al **foglio 44 particella 485-486-487-488-489-490**, soppressi per generare l'ente urbano foglio 44 particella 619, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Larocca Assunta del 24/01/2003 repertorio n. 83191** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 03/02/2003 al R.G. 5057 e R.P. 3727, [REDACTED]



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

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- _____
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, i terreni riportati in NCT a **foglio 44 particella 84-178**, soppressi per generare l'ente urbano foglio 44 particella 619, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Larocca Assunta del 29/07/2002 repertorio n. 79440** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 31/07/2002 al R.G. 33530 e R.P. 23812 _____ con sede in Noci(Ba) _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- _____
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, i terreni riportati in NCT a **foglio 44 particella 85-222**, soppressi per generare i terreni riportati in NCT a foglio 44 particella 485-486-487-488-489-490, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Francesco Curci del 27/01/1989 repertorio n. 162281/9444** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 09/02/1989 al R.G. 5934 e R.P. 5043 _____
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili riportati nel NCEU al foglio 44 particella 619 sub. 32-34 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 44 particella 619 (già particella 488-491-494-520).

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria di Bari su gli immobili pignorati per un periodo dal 25/01/1996 al 23/02/2023, si evidenziano le seguenti formalità:



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'acquirente avrà l'onere della regolarizzazione edilizia catastale.

11. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE

Le unità immobiliari fanno parte di un condominio gestito dall'amministratore geom. Netti Giuseppe via De Gasperi n.20 70015 Noci(Ba). L'amministratore a seguito di richiesta fatta dalla sottoscritta circa eventuali debiti condominiali, mi comunicava che risultavano fino ad oggi non pagati, solo i mesi di aprile e maggio, per il sub. 32 €180,00 per il sub. 34 € 100,00. [REDACTED]

12. IDENTIFICAZIONE LOTTO DI VENDITA

Sono stati individuati due lotti di vendita:

LOTTO n.1

Immobile adibito ad uso ufficio sito in Noci (Ba) via del Lavoro e degli studi n.6/N/6 piano 1, distinto in catasto urbano al Foglio 44, Particella 619 sub.32, rendita euro 1.378,94 di proprietà 100/100 [REDACTED]. con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze e con tutti i diritti anche condominiali;

LOTTO n.2

Immobile adibito ad uso ufficio sito in Noci (Ba) via del Lavoro e degli studi n.6/N/6 piano 1, distinto in catasto urbano al Foglio 44, Particella 619 sub.34, rendita euro 919,29 di proprietà 100/100, [REDACTED] con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze e con tutti i diritti anche condominiali;

13. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interna e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre



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

proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R. per cui si ha:

Destinazione	Superficie Lorda(mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza(mt)	Piano
Ufficio	119	100%	119	2,74	1
Ufficio	81	100%	81	2,74	1

14. PERIZIA DI STIMA

LOTTO n.1

Ufficio sito in Noci (Ba) via del Lavoro e degli studi n.6/N/6 piano 1, foglio 44, Particella 619 sub.32.

LOTTO n.2

Ufficio sito in Noci (Ba) via del Lavoro e degli studi n.6/N/6 piano 1, foglio 44, Particella 619 sub.34.

15. METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA

La sottoscritta C.T.U. 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 raffrontare il bene oggetto di



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

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*, 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, ”, tutti ubicati nelle immediate vicinanze ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

Vendita immobile n.1:

A Noci (Ba) Ufficio superficie di circa 75 mq, P.T. composto da quattro stanze, piccolo archivio e bagno.

Prezzo di Vendita: € 60.000,00.

Vendita immobile n.2:



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

A Noci (Ba) Ufficio di 50 mq, composto da una stanza, archivio e bagno; dotato di doppio ingresso e fornito di condizionatore d'aria.

Prezzo di Vendita: € 88.000,00.

Vendita immobile n.3:

A Noci (Ba) Ufficio di 61 mq, composto da due stanza, bagno, riscaldamento autonomo

Prezzo di Vendita: € 28.000,00.

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

Ubicazione	Subject di stima	Vendita n.1	Vendita n.2	Vendita n.3
Ubicazione	Noci(Ba)	Noci(Ba)	Noci(Ba)	Noci(Ba)
Valore Mercato (€)	-	€60.000,00	€88.000,00	€28.000,00
Superficie Lorda (mq)		75 mq	50 mq	61 mq
Superficie Commerciale (mq)		75 mq	50 mq	61 mq
Valore Mercato (€/mq)		800€/mq	1.760€/mq	460€/mq

Facendo una media, possiamo indicare come valore di mercato nella zona d'interesse pari a: €/mq 1.000,00.

Facendo riferimento alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)
Provincia: BARI Comune: NOCI



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

Fascia/zona: Periferica - Codice di zona: D1 Microzona catastale - n.: 1 Tipologia prevalente: Uffici - Destinazione: Terziaria- Stato conservativo: Normale	
Min.	Max
800	1.200
Valore medio	970

Sulla base delle interrogazioni fatte, considero un:

Valore di mercato unitario è pari a: €1.000,00

Questo valore, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto di compravendita.

Per il lotto in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni coefficienti correttivi che rendono il valore assunto a base di riferimento, conforme allo stato reale dell'unità immobiliare.

Stato locativo	Coefficiente di merito
locato	-20%

Piano con ascensore	Coefficiente di merito
Piano Primo	-10%

Conservazione	Coefficiente di merito
finemente ristrutturato	+10%

Luminosità	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+10%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
----------------------------	-------------------------------



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 locativo	Coefficiente di merito
libero	100 %
Esterna panoramica	+10%

Anzianità	Coefficiente di merito
1-20 anni ottimo stato	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
autonomo	+5%

Visto che gli immobili sono ben tenuti, si ritiene di applicare un

Coefficiente di merito pari a: + 5%

Calcoliamo il Valore di mercato al mq = Valore di mercato unitario (€/mq) x
superficie commerciale (mq) x Coefficiente correttivo è pari a:

Superficie commerciale del Subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coefficiente di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
LOTTO 1 – 119mq	1.000	+5%	124.950,00
LOTTO 2 – 81mq	1.000	+5%	85.050,00

16.CORREZIONI DI STIMA

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

- **Regolarità edilizia = € 1.500,00;**
- **Debiti condominiali =€ 180,00**

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%.....*)



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

LOTTO N. 1

A	Valore di mercato (€/mq)	€ 124.950,00
B	Abbattimento Forfettario 15%	€18.742,50
C	Spese di conformità edilizia	€1.500,00
D	Debiti condominiali	€ 180,00
E Totale(A-B-C-D)		
PREZZO DI VENDITA		€104.527,50

Che arrotondato è pari a:

€ 104.530,00

(diconsicentoquattromilacinquecentotrenta/00)

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

- **Debiti condominiali =€ 100,00**

LOTTO N. 2

A	Valore di mercato (€/mq)	€ 85.050,00
B	Abbattimento Forfettario 15%	€12.757,50
C	Debiti condominiali	€100,00
PREZZO DI VENDITA	D Totale (A-B-C)	€72.192,50

Che arrotondato è pari a:

€ 72.193,00

(diconsisettantaduemilacentonovantatre/00)

La sottoscritta allega alla presente relazione, una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore, allega anche, una check list, riguardante i principali controlli effettuati. XXXXXXXXXX



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 qualunque per eventuali chiarimenti.

Bitonto, 23/05/2023



17. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

Procedura di esproprio immobiliare: R.G.E. 432/2022

Proprietà: [REDACTED]

Ubicazione: Comune di Noci (BA), via Via Del Lavoro degli Studi 6/N/6;

LOTTO n.1

- a) **Consistenza:** il lotto n.1 (sub. 32) consiste in un'unità immobiliare al piano 1 composta da: ingresso, due vani, open space, servizio igienico;
- b) **Superficie Commerciale:** 119 mq;
- c) **Occupazione:** immobile attualmente è in locazione;
- Identificazione catastale:** - Uffici e studi privati-zona G, Edificio A, Piano 1-n.6 - Foglio 44, particella 619, sub.32, categoria A10, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 119 mq, rendita euro 1.378,94 [REDACTED]
[REDACTED]
- e) **Conformità edilizia:** P.C. n. 85 del 11/09/2003 e Variante al P.C. n.118 del 05/12/2005;
- f) **Difformità edilizie:** Non si riscontrano difformità edilizie.

PREZZO DI VENDITA LOTTO N.1: € 104.530,00

LOTTO n.2

- a) **Consistenza:** il lotto n.2 (sub. 34) consiste in un'unità immobiliare al piano 1 composta da: ingresso, due vani, servizio igienico;
- b) **Superficie Commerciale:** 81 mq;
- c) **Occupazione:** l'immobile attualmente è utilizzato dalla società debitrice;
- d) **Identificazione catastale:** uffici e studi privati-zona G, Edificio A, Piano 1-n.6 - Foglio 44, particella 619, sub.34, categoria A10, classe U, consistenza 4 vani,



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

superficie catastale totale: 81 mq, rendita euro 919,29

e) **Conformità edilizia:** P.C. n. 85 del 11/09/2003 e Variante al P.C. n.118 del 05/12/2005;

f) **Difformità edilizie:** Spostamento di un tramezzo interno.

PREZZO DI VENDITA LOTTO N.2: € 72.193,00



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

18. ALLEGATI

Allegato 1: Planimetrie catastali;

Allegato 2: Planimetria stato dei luoghi;



ALLEGATO 2 1/2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollata n. BA0184114 del 12/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Noci

Via Zona Industriale

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 44
Particella: 619
Subalterno: 32

Compilata da:
Miccolis Nicola

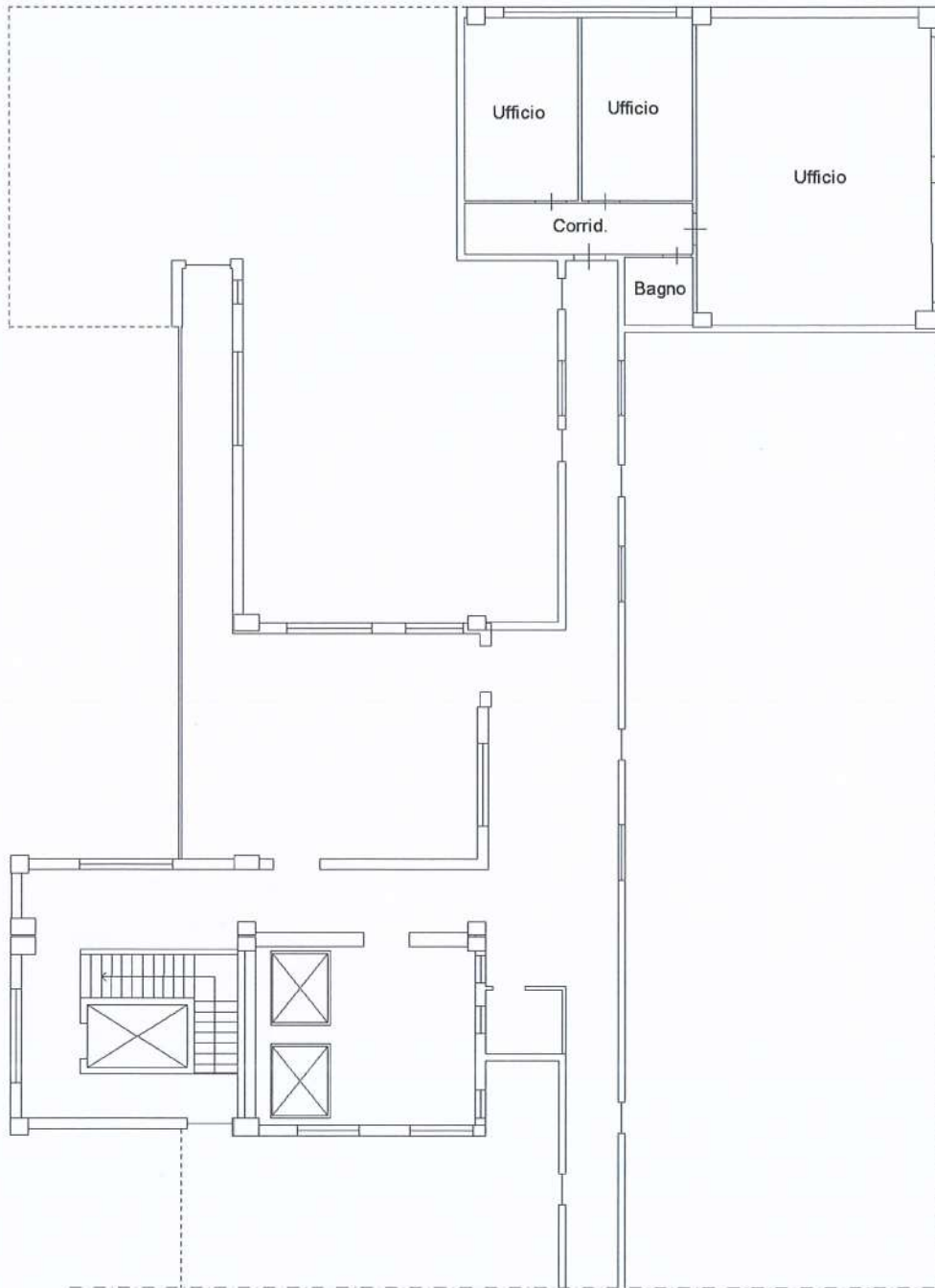
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

N. 3047

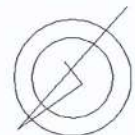
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO BLOCCO A

h = 3,00 mt



Ultima planimetria in atti

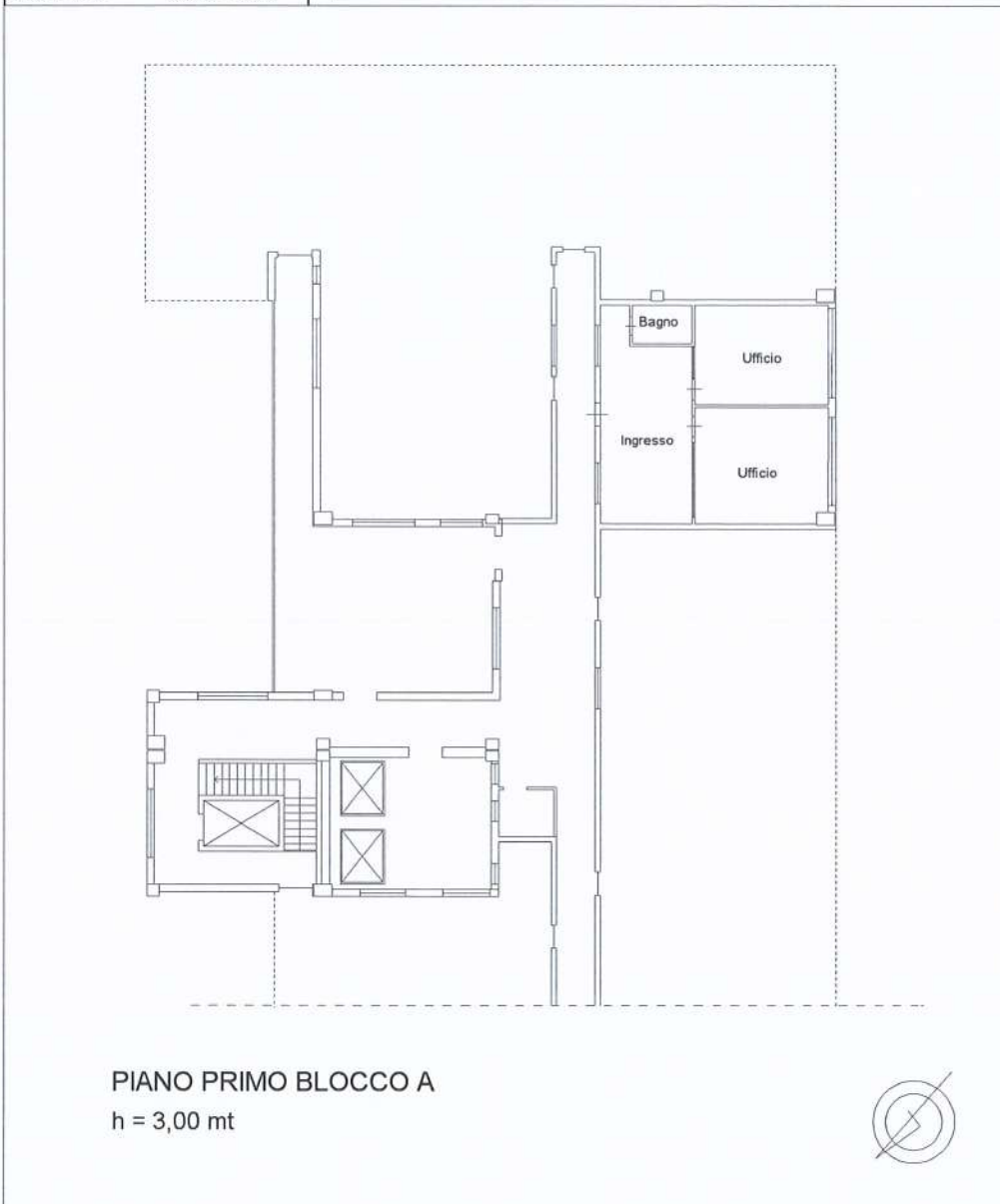


2/2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

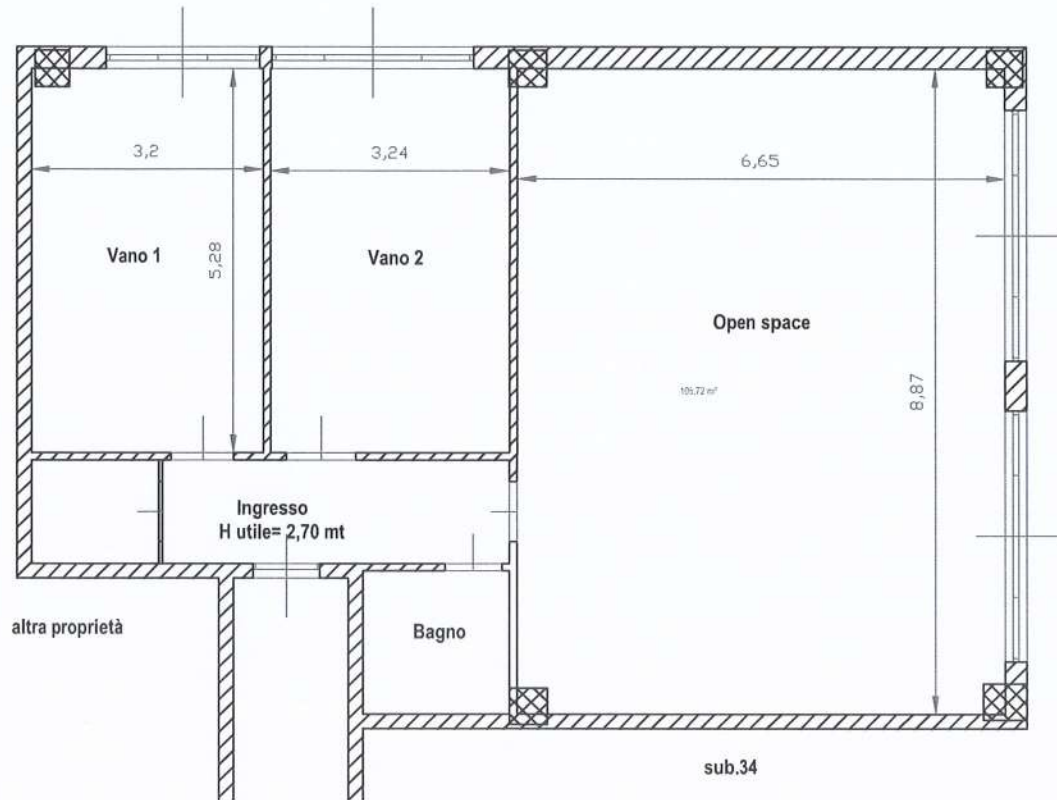
Dichiarazione protocollo n. BA0184114 del 12/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di NoCI	
Via Zona Industriale	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Miccolis Nicola
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 44	Prov. Bari
Particella: 619	N. 3047
Subalterno: 34	

Scheda n. 1 Scala 1:200

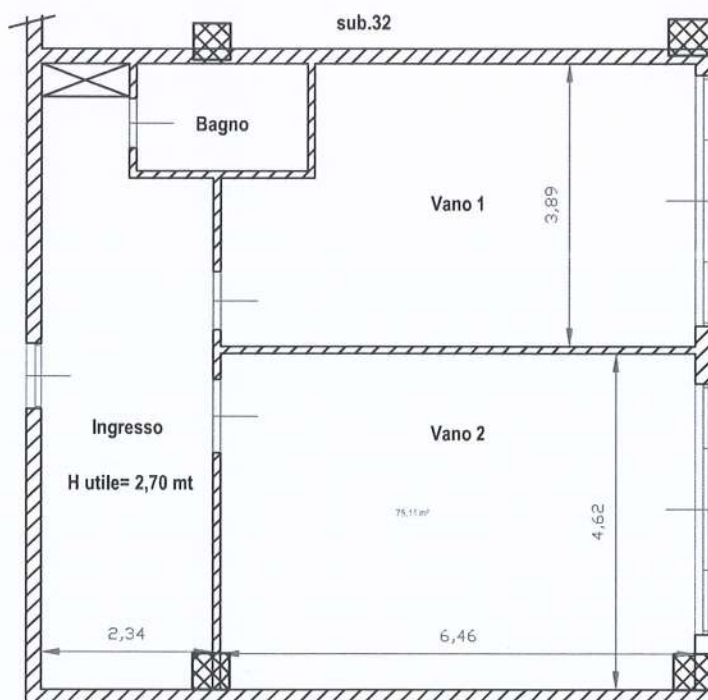


AUEGDO 2
L/C

PLANIMERIA STATO DEI LUOGHI_Sub. 32



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI_Sub. 34



N=-1100

E=1400

212



I Particella: 619

Comune: (BA) NOCI
Foglio: 44

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
7-Nov-2022 19:19:56
Protocollo pratica T396949/2022

Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA SALICE
Firmato Da: PIERRO RITA Enesso Dar. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43418743adcc03bbd7c06979127b3381
Vis. tel. (0.90 euro)

