

---

**TRIBUNALE DI BARI**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 151/2023 R.G.E.**

Creditore Procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitori Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Antonio RUFFINO**

**ELABORATO PERITALE**

**Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari  
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari



## **Indice**

---

---

Premessa .....	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita.....	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567 .....	6
<b>LOTTO 1</b>	
3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini .....	7
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.1 Descrizione dei beni pignorati .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica	
Stato conservativo dell'immobile	
5.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA .....	14
6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	14
7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità .....	15
8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	15
9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili .....	15
10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	17
12.1 Vincoli e oneri condominiali.....	19
13.1 Provenienza ventennale .....	19
14.1 Determinazione del valore di stima .....	22
15. Conclusioni.....	25
Elenco allegati .....	27



## Premessa

Con provvedimento di nomina del 27/07/2023, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo **scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.151/2023 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 01/08/2023.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

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

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso*



*di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

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

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

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

*10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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



14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima 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.

(si veda l'**Allegato n°1**: Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'esperto; **Allegato n°2**: Certificazioni Servizi Demografici del Comune di Putignano: **2/a** Certificato Stato di Famiglia Sig.ra [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023; **2/b** Certificato Stato di Famiglia Sig. [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023)

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



## 1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà dei seguenti beni immobili in capo ai debitori così come individuati e descritti:

Immobili in proprietà della [REDACTED]

**a. Immobile censito al NCEU del Comune di Putignano (BA) Via Cavalieri del Lavoro – Z.I., Fg. 51, Mapp. 993, sub. 8, cat. D/1, rendita catastale € 2.707,14;**

**b. Immobile censito al NCEU del Comune di Putignano (BA) Via Cavalieri del Lavoro – Z.I., Fg. 51, Mapp. 993, sub. 9, cat. D/1, rendita catastale € 3.272,75.**

Immobili in proprietà di terzi datori di ipoteca ([REDACTED])

**a. Immobile censito al NCEU del Comune di Putignano (BA) Via Osteria n. 21, Fg. 36, Mapp. 1106, sub. 7, cat. A/4, Classe 4, Vani 4,5, rendita catastale € 290,51;**

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, si individuano due lotti per la vendita così specificati:

### LOTTO 1

**Piena proprietà del complesso produttivo sito nella zona industriale del Comune di Putignano (Ba), con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro e complessivamente composto da due opifici così identificati:**

**a. Opificio in Putignano (BA) con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;**

**b. Opificio in Putignano (BA) con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da uffici, ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 9, Cat. D/1, Rendita € 3.272,75.**

### LOTTO 2

**Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Putignano (Ba), con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.Ila. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.**

## 2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Con riferimento ai beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- il certificato notarile risale ad atti di provenienza derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici dei beni.



## LOTTO 1

**PIENA PROPRIETA' DEL COMPLESSO PRODUTTIVO SITO NELLA ZONA INDUSTRIALE DEL COMUNE DI PUTIGNANO (BA)**, con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro e complessivamente composto da due opifici così identificati:

**a. Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;

**b. Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 9, Cat. D/1, Rendita € 3.272,75.

### 3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

**a. Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14.

**Dati catastali:** l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Putignano (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	51	993	8		D/1				Euro 2.707,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2007 Pratica n. BA0072986 in atti dal 12/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3103.1/2007)
Indirizzo			VIA CAVALIERI DEL LAVORO n. SNC Piano T							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	sede in ( )				*			(1) Proprietà 1/1		

### Corrispondenza catastale

Si segnala la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 12/10/2023, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, sono rilevabili alcune variazioni planimetriche interne.

### Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:



- Unità immobiliare dal 12/02/2007

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 993 Sub 8

Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. al piano terra, cat. D/1, rendita di Euro 2.707,14

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2007 Pratica n. BA0072986 in atti dal 12/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3103.1/2007)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2006

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 993 Sub 8

Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. al piano terra, cat. D/1, rendita di Euro 2.342,50

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 11/04/2006 Pratica n. BA0140261 in atti dal 11/04/2006 COSTITUZIONE (n. 1786.1/2006)

- Area di enti urbani e promiscui dal 08/02/2006

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 993

Ente Urbano, superficie are 25 ca 25.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 08/02/2006 Pratica n. BA0050434 in atti dal 08/02/2006 (n. 50434.1/2006)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:585

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/02/2006

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 585

Seminativo, Cl. 2, superficie are 25 ca 25, Reddito Dominicale Euro 15,00 Reddito Agrario Euro 5,87.

Dati derivanti da: Variazione del 08/02/2006 Pratica n. BA0050434 in atti dal 08/02/2006 (n. 50434.1/2006)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:578

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:991; Foglio:51 Particella:992

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/1993

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 585

Seminativo, Cl. 2, superficie are 7 ca 92, Reddito Dominicale L. 9.108 Reddito Agrario L. 3.564.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/1993 in atti dal 13/06/2000 (n. 14001.T02/2000)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/1993

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 585

Seminativo, Cl. 2, superficie are 7 ca 92, Reddito Dominicale L. 9.108 Reddito Agrario L. 3.564.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/1993 in atti dal 20/09/1994 CIRC. N.5/89 (n. 2019.2/1993)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:179 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:580 ; Foglio:51 Particella:581 ; Foglio:51 Particella:582 ; Foglio:51 Particella:583 ; Foglio:51 Particella:584 ;

Foglio:51 Particella:586 ;

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 179

Seminativo, Cl. 2, superficie are 75 ca 82, Reddito Dominicale L. 87.193 Reddito Agrario L. 34.119.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/02/1977

## Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà

(Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 5 e 13),



(Foglio 51, P.IIa 1169), stessa ditta (Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 9), Via Cavalieri del Lavoro, salvo altri.  
(Si veda l'Allegato n°3: Documentazione catastale: 2/a Visura storica per immobile – Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 8; 2/b Planimetria catastale Foglio 51, P.IIa 993 Sub. 8; 2/e Estratto di mappa catastale Foglio 51, P.IIa 993).

\* \* \* \* \*

**b. Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 9, Cat. D/1, Rendita € 3.272,75.

**Dati catastali:** l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Putignano (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	51	993	9		D/1				Euro 3.272,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2007 Pratica n. BA0072986 in atti dal 12/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3103.1/2007)
Indirizzo			VIA CAVALIERI DEL LAVORO n. SNC Piano S1-T - 1T							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	sede in ( )				*			(1) Proprietà 1/1		

### Corrispondenza catastale

Si segnala la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 12/10/2023, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, sono rilevabili alcune variazioni planimetriche interne.

### Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 12/02/2007

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 993 Sub 9

Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. al piano interrato, terra e primo, cat. D/1, rendita di Euro 3.272,75

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2007 Pratica n. BA0072986 in atti dal 12/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3103.1/2007)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2006

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 993 Sub 9

Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. al piano interrato, terra e primo, cat. D/1, rendita di Euro 2.500,00

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 11/04/2006 Pratica n. BA0140261 in atti dal 11/04/2006 COSTITUZIONE (n. 1786.1/2006)

- Area di enti urbani e promiscui dal 08/02/2006



CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 993

Ente Urbano, superficie are 25 ca 25.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 08/02/2006 Pratica n. BA0050434 in atti dal 08/02/2006 (n. 50434.1/2006)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:585

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/02/2006

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 585

Seminativo, Cl. 2, superficie are 25 ca 25, Reddito Dominicale Euro 15,00 Reddito Agrario Euro 5,87.

Dati derivanti da: Variazione del 08/02/2006 Pratica n. BA0050434 in atti dal 08/02/2006 (n. 50434.1/2006)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:578

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:991; Foglio:51 Particella:992

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/1993

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 585

Seminativo, Cl. 2, superficie are 7 ca 92, Reddito Dominicale L. 9.108 Reddito Agrario L. 3.564.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/1993 in atti dal 13/06/2000 (n. 14001.T02/2000)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/1993

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 585

Seminativo, Cl. 2, superficie are 7 ca 92, Reddito Dominicale L. 9.108 Reddito Agrario L. 3.564.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/1993 in atti dal 20/09/1994 CIRC. N.5/89 (n. 2019.2/1993)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:179 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:51 Particella:580 ; Foglio:51 Particella:581 ; Foglio:51 Particella:582 ; Foglio:51 Particella:583 ; Foglio:51 Particella:584 ;

Foglio:51 Particella:586 ;

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

CATASTO TERRENI di Putignano (BA) Fg. 51 P.IIa 179

Seminativo, Cl. 2, superficie are 75 ca 82, Reddito Dominicale L. 87.193 Reddito Agrario L. 34.119.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/02/1977

## Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] (Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 13), [REDACTED]

(Foglio 51, P.IIa 1169), stessa ditta (Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 8), Via Cavalieri del Lavoro, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°3: Documentazione catastale: 2/c Visura storica per immobile – Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 9; 2/d Planimetria catastale Foglio 51, P.IIa 993 Sub. 9; 2/e Estratto di mappa catastale Foglio 51, P.IIa 993**).

## 4.1 Descrizione dei beni pignorati

---

Oggetto di stima è un opificio industriale ubicato nel Comune di Putignano (Ba), con accesso dal Via



Cavalieri del Lavoro snc, in un ambito a destinazione produttiva individuato nel Piano Particolareggiato al comparto 13 della Zona "Da" di primo insediamento.

Il Comune di Putignano, avente una popolazione residente di circa 26.000 abitanti, è ubicato all'interno della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo ed in particolare confina con i comuni di Castellana Grotte, Noci, Turi, Conversano e Gioia del Colle appartenenti al territorio metropolitano di Bari.

Il complesso produttivo è costituito da due unità immobiliari tra loro collegate (Sub. 8 e 9) accessibili attraverso un'area esterna prospiciente la pubblica via identificata come bene comune censita in catasto al Sub. 7. Tale area, adibita a parcheggio privato ed a carico e scarico merci, è delimitata dalla Via Cavalieri del Lavoro mediante muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica, la cui continuità è interrotta da un cancello pedonale e un cancello carrabile. La superficie risulta interamente pavimentata con pavimentazione industriale in cemento.

L'opificio, la cui realizzazione è avvenuta intorno al 2005, risulta suddiviso in due unità:

- Sub. 8 al piano terra con retrostante area scoperta pertinenziale, a destinazione deposito;
- Sub. 9 al piano terra, interrato e primo, a destinazione deposito e adibito al piano primo, in parte, ad uffici.

Il **sub. 8**, accessibile direttamente dall'area comune al Sub. 7 mediante un portone industriale scorrevole o, dal Sub. 9, attraverso una porta interna di collegamento, si presenta come un ampio vano adibito a deposito. Sul lato destro sono presenti alcune partizioni interne all'interno delle quali sono stati ricavati un gruppo servizi, un ufficio ed un vano frigorifero. E' inoltre presente un'area esterna scoperta adibita a parcheggio e stoccaggio merci e/o attrezzature.

L'immobile sviluppa, allo stato dei luoghi, una superficie lorda complessiva pari a 461,80 m<sup>2</sup> circa ed una superficie utile complessiva pari a 452,35 m<sup>2</sup> circa oltre all'area esterna scoperta pari a circa 209,00 m<sup>2</sup>.

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Deposito (Dp)	387,60 m <sup>2</sup>	4,40 m
Antibagno (A)	4,50 m <sup>2</sup>	2,80 m
Locale igienico (Wc)	3,80 m <sup>2</sup>	2,80 m
Spogliatoio (S)	6,15 m <sup>2</sup>	2,80 m
Ufficio (U)	9,75 m <sup>2</sup>	2,80 m
Cella frigorifera (C)	37,45 m <sup>2</sup>	4,10 m
Area esterna scoperta (Ae)	209,00 m <sup>2</sup>	- - -

Il **sub. 9**, accessibile direttamente dall'area comune al Sub. 7 mediante un portone in alluminio o, dal Sub. 8, attraverso una porta interna di collegamento, presenta al piano terra un piccolo vano adibito a ingresso. Da qui, mediante una rampa interna di scale, è possibile scendere al piano interrato ad uso deposito o salire al piano primo ad uso in parte ad uffici ed in parte a deposito.



Nel piano primo, oggetto di SCIA n. 97/2011 del 23/05/2011, sono state eseguite alcune opere interne all'immobile a seguito delle quali è stata variata la destinazione d'uso di una porzione dell'opificio da deposito a uffici. In particolare, sono state create partizioni interne in cartongesso e in pannelli in acciaio e vetro, installati controsoffitti, adeguati gli impianti esistenti, posati pavimenti in laminato e sostituiti i servizi.

L'immobile sviluppa, allo stato dei luoghi, una superficie lorda complessiva pari a 571,05 m<sup>2</sup> circa (di cui 376,93 m<sup>2</sup> a deposito e 194,12 m<sup>2</sup> d uffici) ed una superficie utile complessiva pari a 462,95 m<sup>2</sup> circa.

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
<b><u>Piano terra</u></b>		
Ingresso (I)	10,60 m <sup>2</sup>	3,25 m
<b><u>Piano interrato</u></b>		
Deposito (Dp)	9,40 m <sup>2</sup>	2,70 m
<b><u>Piano primo</u></b>		
Disimpegno 1 (D1)	11,15 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Reception (R)	47,95 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Ufficio 1 (U1)	19,35 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Ufficio 2 (U2)	18,90 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Archivio (A)	20,85 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Sala riunioni (Sr)	28,75 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Disimpegno 2 (D2)	3,70 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Locale igienico (Wc)	3,60 m <sup>2</sup>	2,60 m*
Deposito (Dp)	288,70 m <sup>2</sup>	3,10 m

\* n.b.: l'altezza è misurata alla quota del controsoffitto.

E' inoltre presente sul lastrico solare un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili di potenza nominale pari a 13 KWp costituito da 52 moduli fotovoltaici in silicio policristallino registrato al GSE con contratto di produzione dell'energia elettrica in modalità "scambio sul posto", intestata alla [REDACTED]. Da progetto, la produzione annua dell'impianto è stimata in 17.243 KWh/anno pari a 1.326 KWh/KWp\*anno.

### Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva che caratterizza il complesso immobiliare è costituita da struttura di fondazione, elevazione e di orizzontamento in c.a.p.. Le chiusure verticali esterne sono realizzate elementi prefabbricati. Le partizioni interne sono realizzate in cartongesso e in pannelli in acciaio e vetro.

**Le finiture interne**, relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio, nelle aree a deposito



presentano gli elementi strutturali a vista privi di rifiniture con pavimentazione industriale in cemento al piano terra (Sub. 8) e in gres al piano primo (Sub. 9).

Nell'area ad uso ufficio (al primo piano) le partizioni interne in cartongesso risultano rasate e rifinite con idropittura. Sui soffitti è installata una controsoffittatura modulare per accogliere i corpi illuminanti. La pavimentazione è in laminato.

Nel locale igienico al piano terra (Sub. 8) sono presenti un lavabo su colonna e un wc con cassetta di scarico da incasso in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox. Le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico per una altezza di circa 2 m.

Nel locale igienico al piano primo (Sub. 9) sono presenti un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico da incasso ed un bidet in vetrochina di colore bianco, oltre ad un piatto doccia. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox. Le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico per una altezza di circa 2 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

#### **La dotazione impiantistica.**

Sono presenti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- Impianto di videosorveglianza;
- Impianto antintrusione;
- Impianto videocitofonico;
- Impianto di apertura elettromeccanica del cancello carrabile;
- Impianto telefonico;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto antincendio;
- Impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili di potenza nominale pari a 13 KWp.

#### **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Il complesso produttivo risulta in possesso di Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 01/09/2016 tuttora in corso di validità. Sulla base di quanto certificato, le unità immobiliari censite al Foglio 51 Particella 993 Sub. 8 e 9 risultano avere classificazione energetica "G".

#### **Stato conservativo degli immobili**

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 12/09/2023, si evidenzia che ad oggi gli immobili si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

*(si veda l'Allegato n°4: elaborati grafici: 4/a Tav. 1 – Rilievo architettonico dell'opificio sito nel Comune di Putignano, ubicato al piano terra di un complesso produttivo con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. – scala 1:200; 4/b Tav. 2 – Rilievo architettonico dell'opificio sito nel Comune di Putignano, ubicato*



al piano interrato, terra e primo di un complesso produttivo con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. – scala 1:200 si veda l'**Allegato n°5: Documentazione fotografica**; si veda l'**Allegato n°6: Attestato di prestazione energetica a firma del certificatore** [REDACTED]).

## **5.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA**

---

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita dei beni al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

## **6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

---

Con istanza del 28/09/2023, lo scrivente richiedeva all'Area 3 - Urbanistica Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Putignano di poter eseguire accesso agli atti amministrativi depositati presso il predetto Ufficio per la visione e l'estrazione in copia delle eventuali pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di valutazione di stima al fine di verificarne la regolarità urbanistico/amministrativa.

L'Ufficio, con nota email del 17/10/2023, trasmetteva la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 46/2003 rilasciata in data 28/06/2004 in ditta [REDACTED];
- Permesso di costruire in variante n. 16/2005 rilasciato in data 27/09/2005 in ditta [REDACTED];
- DIA n. 134/2006 del 09/05/2006 in variante al Pdc n. 16/2005 in ditta [REDACTED];
- SCIA n. 97/2011 del 23/05/2011 in ditta [REDACTED];
- CILA 386/2015 del 24/11/2015 in ditta [REDACTED].

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la presenza di alcune difformità**.

In particolare, per l'unità immobiliare al Sub. 8 è stata rilevata la presenza di variazioni distributive interne regolarizzabili attraverso la presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una CILA tardiva i cui costi possono essere quantificati, con buona approssimazione, in € 3.000,00 comprensivi del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., dei diritti di segreteria e degli oneri amministrativi da versare per la presentazione della pratica edilizia e di aggiornamento catastale, il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

Per l'unità immobiliare al Sub. 9, si segnala che con SCIA n. 97/2011 del 23/05/2011 è stata presentata pratica di variazione della distribuzione interna dell'*"Opificio industriale a destinazione deposito, il cui primo piano è parzialmente adibito a uffici"* (giusta attestazione rilasciata dall'Ufficio con nota del 07/05/2012 Prot. n. 17524/12). L'iter amministrativo della pratica veniva concluso con il deposito della comunicazione di fine lavori e del certificato di collaudo da parte del tecnico incaricato dalla proprietà.



Si segnala, tuttavia, che non risulta depositata alcuna istanza per l'ottenimento dell'agibilità a seguito delle variazioni eseguite.

*(si veda l'Allegato n°7: Pratiche edilizie – 7/a Copia fotostatica della Concessione edilizia n. 46/2003; 7/b Copia fotostatica del Permesso di costruire in variante n. 16/2005; 7/c Copia fotostatica della DIA n. 134/2006; 7/d Copia fotostatica della SCIA n. 97/2011; 7/e Copia fotostatica della CILA 386/2015)*

## **7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità**

---

Il complesso industriale a destinazione deposito, composto dagli immobili al Foglio 51 P.IIa 993 Sub. 8 e 9, veniva dichiarato agibile con certificato rilasciato in data 25/03/2008.

Va tuttavia segnalato che le variazioni distributive intercorse per entrambi gli immobili (nel Sub. 8 in assenza di titoli edilizi, mentre nel Sub. 9 con SCIA n. 97/2011 del 23/05/2011) necessitano del rilascio di nuovo certificato di agibilità.

## **8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica**

---

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto di stima.

## **9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili**

---

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso della [REDACTED].

Si segnala, tuttavia, che con "Contratto di affitto di ramo di azienda" per Notaio Paolo Di Marcantonio del 08/09/2016 Rep. n. 138795/47995, registrato a Bari il 13/09/2016 al n. 27193 e depositato presso il Registro delle Imprese di Bari il 13/09/2016 al n. 67548/2016, la [REDACTED] concedeva alla [REDACTED] il ramo di azienda composto:

*"d) da due distinte sezioni dell'opificio industriale di proprietà della Concedente sito in Putignano, alla Via Cavalieri del Lavoro n. 71 – Zona industriale ricadente nel Piano Particolareggiato del Comparto n. 13 della Zona "Da" di primo insediamento, composte:*

- da porzione del capannone al piano terra adibita a deposito, cella e servizi, con piazzale di accesso e manovra e retrostante area di pertinenza esterna (particella 993 sub 8/parte);*
- da porzione del capannone al piano primo, adibita ad uffici e servizi (particella 993 sub9/parte)"*

La durata del contratto veniva stabilita in anni 8, con scadenza al 07/09/2024 e rinnovabile per un periodo da concordarsi tra le Parti.

Inoltre, il canone di locazione imputabile all'affitto delle sole sezioni immobiliari era stabilito in € 3.000,00



(da pagare in dodici rate mensili anticipate) incrementato annualmente in base alla variazione del relativo indice Istat.

(si veda l'**Allegato n°8**: Copia fotostatica del Contratto di affitto di ramo di azienda del 08/09/2016 Rep. n. 138795/47995)

## **10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

---

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Antonio TROTTA, notaio in Pavia (PV), prodotta agli atti dal creditore procedente, per gli immobili oggetto di pignoramento si segnala la presenza dei seguenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE del 08/04/1999 Rep. n. 103142**, trascritto ai nn. 14121/9651 in data 26/04/1999 per Notaio Paolo DI MARCANTONIO, a favore del [REDACTED] [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED] [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
  - a. Immobile terreno sito in Putignano (BA)** alla C.da S. Angelo al Fg. 51, ptc. 578;
  - b. Immobile terreno sito in Putignano (BA)** alla C.da S. Angelo al Fg. 51, ptc. 585.

Alla sezione D della nota di trascrizione è precisato:

*“La società [REDACTED]”, con l'atto in oggetto, si è obbligata per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire, come in effetti ha asservito, a titolo gratuito ed a favore del comune di Putignano, al capannone di cui al progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale, l'area avente la superficie catastale di mq. 3.156, alla volumetria prevista in progetto e a quella maggior volumetria realizzabile su detto suolo pari a metri cubi 12.624; area distinta in catasto al foglio di mappa 51, particelle numeri 578 e 585; - la società medesima si è obbligata, inoltre, sin d'ora di vincolare, come ha vincolato, tale costruzione all'uso di capannone per uso deposito commerciale con esposizione, obbligandosi altresì a non utilizzare ulteriormente il suolo impegnato per la edificazione di tale costruzione, se non nei limiti della volumetria realizzabile, osservata la normativa urbanistica vigente, e ha dichiarato, inoltre, che precedentemente non vi sono stati altri impegni di vincolo sul suolo stesso. conseguentemente tale vincolo e obbligo permarranno e conserveranno la loro efficacia sino a quando vigerà l'attuale normativa edilizia, cadendo nel nulla in caso contrario. La società medesima ha autorizzato il signor conservatore dei registri immobiliari di bari a trascrivere l'atto in oggetto a favore del comune di Putignano ed a suo carico, con esonero per lo stesso comune ed il signor conservatore dei registri immobiliari di bari da ogni responsabilità al riguardo.- Il tutto ai sensi dell'atto in oggetto, al quale si fa pieno riferimento”.*

(si veda l'**Allegato n°9**: Ispezioni ipotecarie - Copia fotostatica della nota di trascrizione del vincolo di destinazione del 08/04/1999 Rep. n. 103142)



### **11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Antonio TROTTA, notaio in Pavia (PV), prodotta agli atti dal creditore procedente, sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sulle unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 04/06/2009 Rep. n. 78522/10061**, iscritta ai nn. 25571/4762 in data 12/06/2009 per Notaio Concetta Adriana DELLA RATTA per la somma complessiva di € 1.080.000,00, di cui € 540.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
  - a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
  - b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
  - c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.IIa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.
  
- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 20/09/2011 Rep. n. 79997/10964**, iscritta ai nn. 39945/8258 in data 23/09/2011 per Notaio Concetta Adriana DELLA RATTA per la somma complessiva di € 277.711,20, di cui € 138.855,60 per capitale, a favore di [REDACTED], [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
  - a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
  - b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita €



2.707,14;

- c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.Ila. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

• **IPOTECA GIUDIZIALE da decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Bari del 10/01/2019**

**Rep. n. 94**, iscritta ai nn. 1557/167 in data 15/01/2019 per la somma complessiva di € 120.000,00, di cui € 94.107,02 per capitale, a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:

- a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
- b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
- c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.Ila. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del**

**11/04/2023 Rep. 3042**, trascritto ai nn. 21263/16069 in data 03/05/2023 a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:

- a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
- b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Ila 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
- c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.Ila. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4,



Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

n.b.: la presente nota di trascrizione viene rettificata con quella trascritta il 22/05/2023 ai nn. 24627/18668, in quanto per mero errore materiale sono state invertite la nuda proprietà e l'usufrutto in capo ai signori [REDACTED]

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili del **11/04/2023 Rep. 3042**, trascritto ai nn. 24627/18668 in data 22/05/2023 a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
  - Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
  - Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
  - Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.IIa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

n.b.: la presente nota di trascrizione è in rettificata di quella trascritta il 03/05/2023 ai nn. 21263/16069, in quanto per mero errore materiale sono state invertite la nuda proprietà e l'usufrutto in capo ai signori [REDACTED]

## 12.1 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliari non appartenenti ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

## 13.1 Provenienza ventennale

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Antonio TROTTA, notaio in Pavia (PV), prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1993 al	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



ELABORATO PERITALE – LOTTO 1

04/05/2000	Sede di [REDACTED] ([REDACTED]) (proprietà 1/1)	Notaio Paolo DI MARCANTONIO	08/07/1993	74262	19547	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Bari	23/07/1993	24268	18857	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>	
		---	---	---	---	
<b>N.B.:</b> con l'atto di compravendita per Notaio Paolo DI MARCANTONIO veniva trasferita la proprietà dei beni nella loro precedente identificazione al Catasto Terreni Fg. 51, P.lle 578 e 585						
Dal 04/05/2000 al 20/03/2003	[REDACTED] sede di [REDACTED] ([REDACTED]) (proprietà 1/1)	<b>ATTO DI MUTAMENTO DELLA RAGIONE SOCIALE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Paolo DI MARCANTONIO	04/05/2000	107457	---	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Bari	12/06/2000	20399	14001	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
---	---	---	---			
Dal 20/03/2003 al 04/06/2009	[REDACTED] Nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (proprietà 1/1)	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Giuseppina CIOFFI	20/03/2003	26579	---	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Bari	27/03/2003	14012	9888	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
---	---	---	---			
<b>N.B.:</b> con l'atto di compravendita per Notaio Giuseppina CIOFFI veniva trasferita la proprietà dei beni nella loro precedente identificazione al Catasto Terreni Fg. 51, P.lle 578 e 585						
Dal 04/06/2009 al 06/12/2013	[REDACTED] sede di [REDACTED] ([REDACTED]) (proprietà 1/1)	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Concetta Adriana DELLA RATTA	04/06/2009	78521	10060	



		<b>Trascrizione (compravendita immobile Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8)</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	12/06/2009	25569	17337
		<b>Trascrizione (compravendita immobile Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 9)</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	12/06/2009	25570	17338
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bari	12/06/2009	12075	1T
Dal <b>06/12/2013</b> al <b>01/07/2016</b>	██████████ ██████████ sede di ██████████ (██████) (proprietà 1/1)	<b>ATTO DI MUTAMENTO DELLA RAGIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonella LOTITO	06/12/2013	13	---
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		---	---	---	---
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
---	---	---	---		
<b>N.B.:</b> l'atto di mutamento della ragione sociale per Notaio Antonella LOTITO non risulta trascritto presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare					
Dal <b>01/07/2016</b> ad <b>oggi</b>	██████████ ██████████ sede di ██████████ (██████) (proprietà 1/1)	<b>ATTO DI CESSIONE DI QUOTA SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo DI MARCANTONIO	01/07/2016	138642	47900
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	11/07/2016	30745	22324
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie</b>
Gioia del Colle	08/07/2016	21438	1T		

(Si veda l'Allegato n°10: Titoli di provenienza – 10/a Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Concetta DELLA RATTA Rep. 78521/10060 del 04/06/2009; 10/b Copia fotostatica dell'Atto di



*cessione di quota sociale per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 138642/47900 del 01/07/2016)*

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **14.1 Determinazione del valore di stima**

---

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

#### **Caratteristiche di posizione estrinseche**

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- **prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;**
- **salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;**
- **efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;**



- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

### **Caratteristiche di posizione intrinseche**

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

### **Caratteristiche produttive**

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 450,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

Pertanto, in relazione alle considerazioni innanzi esposte, all'ottimo stato conservativo, alla presenza dell'impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, all'attuale situazione del mercato di



compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" vada incrementato del 20% circa. Pertanto il valore venale sarà pari a:

$$V = V_0 + (V_0 \times 20\%) = 540,00 \text{ €/m}^2.$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m <sup>2</sup> ]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m <sup>2</sup> ]
<b>UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 51, P.LLA 993, Sub. 8</b>			
Superficie lorda unità immobiliare	461,80	1,00	<b>461,80</b>
Area esterna pertinenziale	209,00	0,10	<b>20,90</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 51, P.LLA 993, Sub. 9</b>			
Superficie lorda unità immobiliare	571,05	1,00	<b>571,05</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1</b>			<b>1.053,75</b>

**Si noti che:** i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 540,00 \text{ €/m}^2 \times 1.053,75 \text{ m}^2 = 569.025,00 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 5.000,00:

$$V = 569.025,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 564.025,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 564.025,00 \text{ €} - 15\% = 564.025,00 \text{ €} - 84.603,75 \text{ €} = 479.421,25 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 480.000,00 \text{ €}$$

**(Euro quattrocentottantamila/00)**



## **15. Conclusione**

---

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 28/11/2023

**In fede**

**Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**



## **Elenco allegati**

---

**Allegato n°1:** Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'esperto;

**Allegato n°2:** Certificazioni Servizi Demografici del Comune di Putignano:

**2/a** Certificato Stato di Famiglia Sig.ra [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023;

**2/b** Certificato Stato di Famiglia Sig. [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023;

### **Allegati Lotto 1**

**Allegato n°3:** Documentazione catastale:

**2/a** Visura storica per immobile – Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 8;

**2/b** Planimetria catastale Foglio 51, P.IIa 993 Sub. 8;

**2/c** Visura storica per immobile – Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 9;

**2/d** Planimetria catastale Foglio 51, P.IIa 993 Sub. 9;

**2/e** Estratto di mappa catastale Foglio 51, P.IIa 993

**Allegato n°4:** elaborati grafici:

**4/a** Tav. 1 – Rilievo architettonico dell'opificio sito nel Comune di Putignano, ubicato al piano terra di un complesso produttivo con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. – scala 1:200;

**4/b** Tav. 2 – Rilievo architettonico dell'opificio sito nel Comune di Putignano, ubicato al piano interrato, terra e primo di un complesso produttivo con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. – scala 1:200;

**Allegato n°5:** Documentazione fotografica;

**Allegato n°6:** Attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED];

**Allegato n°7:** Pratiche edilizie

**7/a** Copia fotostatica della Concessione edilizia n. 46/2003;

**7/b** Copia fotostatica del Permesso di costruire in variante n. 16/2005;

**7/c** Copia fotostatica della DIA n. 134/2006;

**7/d** Copia fotostatica della SCIA n. 97/2011;

**7/e** Copia fotostatica della CILA 386/2015;

**Allegato n°8:** Copia fotostatica del Contratto di affitto di ramo di azienda del 08/09/2016 Rep. n. 138795/47995;

**Allegato n°9:** Ispezioni ipotecarie - Copia fotostatica della nota di trascrizione del vincolo di destinazione del 08/04/1999 Rep. n. 103142

**Allegato n°10:** Titoli di provenienza:

**10/a** Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Concetta DELLA RATTA Rep. 78521/10060 del 04/06/2009;

**10/b** Copia fotostatica dell'Atto di cessione di quota sociale per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 138642/47900 del 01/07/2016;



## **Allegati Lotto 2**

**Allegato n°11:** Documentazione catastale:

*11/a* Visura storica per immobile - Foglio 36, P.IIa 1106, Sub. 7;

*11/b* Planimetria catastale Foglio 36, P.IIa 1106 Sub. 7;

*11/c* Estratto di mappa catastale Foglio 36, P.IIa 1106;

**Allegato n°12:** elaborati grafici: Tav. 3 – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Putignano, con accesso indipendente dalla Via Osteria b. 21 – scala 1:100;

**Allegato n°13:** Documentazione fotografica;

**Allegato n°14:** Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED]

**Allegato n°15:** Copia fotostatica della nota del 18/10/2023 trasmessa dall'Area 3 - Urbanistica Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Putignano;

**Allegato n°16:** Titoli di provenienza

*16/a* Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Assunta LAROCCA Rep. 16837/668 del 22/07/1991;

*16/b* Copia fotostatica dell'Atto di Donazione per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 97040/25904 del 22/12/1997;

*16/c* Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 96497/25708l 24/11/1997.

