

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

XXX/ XXX

N.RO 40/2023 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} MARISA ATTOLLINO

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



: Ing. Alessandro MAIO

Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari

Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5XXX0@pec.ordingbari.it



1	PREMESSA	3
2	QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.	4
3	ACCERTAMENTI PRELIMINARI	4
3.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	6
3.2	SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA	9
3.3	CONSISTENZA	11
3.4	DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI	14
3.5	ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	14
3.6	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	20
3.7	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	20
3.8	TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO.....	22
3.9	PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI	23
3.10	CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	30
3.11	STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	31
3.12	FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI.....	48
3.13	STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	48
3.14	PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ	49
3.15	PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	50
3.16	SCHEDA DI SINTESI	50
3.17	COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI	50
3.18	CHECK LIST	51



1 PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 5XXX0, all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 1884, e all'albo dei Periti del Tribunale Penale di Bari al n. 286, è stato nominato Tecnico Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 40/2023, tra il creditore procedente XXX contro il debitore XXX, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO con Decreto artt. 559 e 569 c.p.c. dell' 20.04.2023

Oggetto del procedimento sono i seguenti cespiti, come indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:

“Immobile sito in Acquaviva delle Fonti (BA), alla via XXX 68-70 e censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. XXX, p.lla XXX sub 18, piano T, cat. C/1 mq 97, cl. 2, Rend. Euro 2.068,98”

Lo scrivente ha inviato telematicamente l'“Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico” presso la Seconda Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari, in data 22/04/2023.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO disponeva che il nominato Custode, Avvocato Mauro Picca, eseguisse *“un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, ...”*

Le indagini peritali si sono svolte nelle date 25/05/2023 alle ore 16.00 e l'8/06/2023 alle ore 16.00, come da allegato Verbale (Allegato 1); il sottoscritto ha rilevato il cespite oggetto della procedura, come indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente ha allegato alla presente relazione n. 39 allegati oltre a n. 2 elaborati grafici e la Documentazione fotografica costituita da n. 45 istantanee.



2 QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO ha affidato al sottoscritto Tecnico Stimatore, Ing. Alessandro Maio, l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo ulteriori accertamenti come riportati nel Decreto artt. 559 e 569 c.p.c., allegato alla presente al n. 2:

3 ACCERTAMENTI PRELIMINARI

"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 GE quella mancante o inidonea.

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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, 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. 26286/2019.***



Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la data di trascrizione del pignoramento è il 06/03/2023, pertanto il ventennio anteriore si estende dal 06/03/2003 al 06/03/2023.

La Certificazione Notarile sostitutiva risale ad un atto di Compravendita trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Per i passaggi di proprietà nel ventennio si vedano le pagine che seguono.

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre:

“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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data*

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipcatastale, a firma della dott. XXX, Notaio in Perugia (PG), allegata in Atti, contiene i dati catastali dell'immobile oggetto della procedura.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto ha inoltrato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Acquaviva delle Fonti, la richiesta dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio della sig.ra XXXXXX (allegato 8).

L'Ufficio Anagrafe ha trasmesso allo scrivente in data 16/05/2023 (allegato 11) il suddetto Estratto dal quale si evince che la sig.ra XXXXXX ha contratto matrimonio in data con il sig. XXX. Tra le “ANNOTAZIONI” è indicato “Con atto in data 12.12.1984 Nr. 79142 Rep. e Nr. 15169 Racc. a rogito del notaio Dott. XXX del distretto notarile di Bari, gli sposi XXX e XXX hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Bari in data 5 dicembre 2000 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto”.



RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

“

“B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:”

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

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Lo scrivente ha identificato N. 1 Lotto

LOTTO N. 1

Immobile sito in Acquaviva Delle Fonti, provincia di Bari, alla via XXXn. 68-70, piano terra, doppio accesso diretto dalla strada, identificato catastalmente come segue:

PIANO TERRA

Informazioni riportate nella Visura Storica per Immobile richiesta dallo scrivente in data 20/02/2023 (allegato 3)

Dati identificativi: Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio XXX Particella XXX Subalterno 18

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio XXX Particella XXX

Classamento:

Rendita: Euro 2.068,98

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 97 mq

Foglio XXX Particella XXX Subalterno 18

Indirizzo: VIA XXXXXX n. 68-70 Piano T

Dati di superficie: Totale: 128 mq

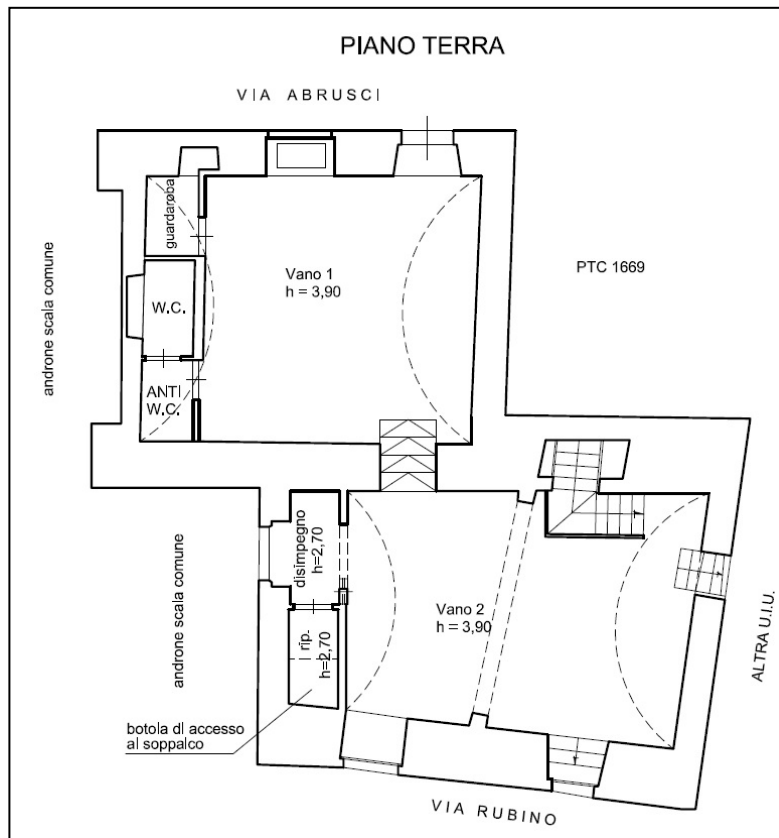


Gli elaborati grafici allegati alla presente, Tavole A01 e A02, prodotti dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in data 08/06/2023, descrivono compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine dall'alto del fabbricato al quale appartiene il cespite, riportata in alto, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il suddetto fabbricato.

L'immagine riportata in basso è tratta dalla Tavola A01 che riproduce lo stato dei luoghi:



Confini:

LOTTO 1:

Nord: via XXX

Est: altra u.i.u.

Sud: via XXX

Ovest: androne scala comune



“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”;

3.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA

Lotto 1

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 43

Rif. Visura e Planimetria catastale: allegato n. 3 e n. 4

Rif. Elaborati planimetrici: Tav.le A01, A02

Il lotto 1 è costituito da un locale commerciale al piano terra in via XXXXXXn. 68-70 ad Acquaviva delle Fonti (BA).

Il Lotto 1 è composto da due ampi locali al piano terra alla via XXX n. 68-70 ad Acquaviva delle Fonti. I suddetti locali hanno categoria catastale C/1 negozi e botteghe. Il Lotto è costituito da due ampi locali, un vano bagno, un vano guardaroba, un disimpegno e un ripostiglio.



Foglio XXX – Part.IIa XXX sub 18
Coordinate geografiche: 40.89784177630158, 16.844166275050764



Immobile in via XXX

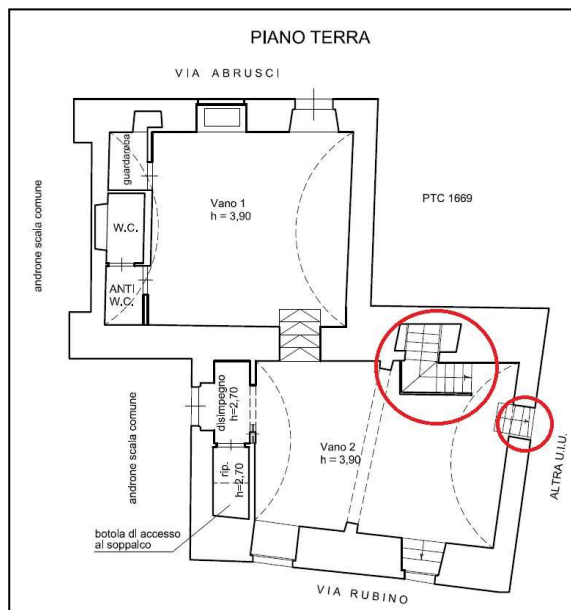
Il cespite oggetto della procedura si compone di due ambienti al piano terra, inseriti in un fabbricato risalente al 1400. Trattasi di due ampi locali comunicanti, della superficie commerciale di mq 125,38.

La struttura è costituita da murature portanti e copertura costituita da volte a botte.

L'accesso ai suddetti ambienti avviene direttamente dalla via XXX al civico 68 e dall'androne interno del suddetto fabbricato.

Il primo ambiente al quale si accede dalla via XXX contiene un vano bagno con antibagno e un vano lavanderia oltre al vano principale; il secondo ambiente comunicante con il precedente contiene, un vano ripostiglio sormontato da un soppalco oltre all'ampia sala principale. Si accede a quest'ultimo ambiente dall'androne del fabbricato. Inoltre sono presenti altri due accessi al secondo vano: il primo da un vano seminterrato attraversando due rampe di scale, ed il secondo da un ambiente confinante sul lato est, al quale si accede direttamente dalla via XXX.

I due vani oggetto della procedura, appartenevano in passato al fabbricato d'epoca che recentemente è stato suddiviso per dare origine a diverse unità immobiliari: una unità immobiliare è costituita dai due vani oggetto della presente procedura. Tale suddivisione ha prodotto diverse comunicazioni tra le unità immobiliari: ai fini della presente procedura i due passaggi verso altrettante unità immobiliari devono essere soppresse. Infatti il secondo vano è in comunicazione



con un ampio vano seminterrato percorrendo due rampe di scale: al vano seminterrato si accede inoltre con un ascensore dall'androne del fabbricato: l'eventuale nuovo proprietario dei vani al piano terra dovrà eliminare tale passaggio tra il piano terra e il piano seminterrato. Anche la seconda comunicazione con il vano al piano terra confinante con la parete esposta a est, dovrà essere eliminato. A sinistra sono stati evidenziati i due passaggi dal vano 2 (oggetto della procedura) al piano terra, con il vano seminterrato attraverso due rampe di scale e il passaggio sulla parete est che mette in

comunicazione il vano 2 con un'altra unità immobiliare. Gli impianti a servizio del Vano 1 e del Vano 2 non sono autonomi infatti essi appartengono ad impianti centralizzati a servizio dell'intero fabbricato. L'eventuale nuovo proprietario dovrà rendere indipendenti tali impianti.



3.3 CONSISTENZA

La misurazione delle superfici è stata effettuata secondo la norma UNI 10750: I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750: lo scrivente ha valutato la superficie commerciale come somma della superficie principale più la sommatoria delle superfici secondarie per i rispettivi indici mercantili definiti dalla Norma UNI 10750.

La misurazione delle superfici è stata condotta secondo la Superficie Esterna Lorda (SEL)

Destinazione	Superficie UNI 10750	Indice mercantile	Superficie commerciale
Vano 1	48,83	100	48,83
Vano 2	54,28	100	54,28
Antibagno	3,7	100	3,70
Vano Bagno	3,56	100	3,56
Guardaroba	3,67	100	3,67
Disimpegno	5,2	100	5,20
Ripostiglio	4,48	100	4,48
Soppalco	8,28	20	1,66
Superficie commerciale			125,38

Superficie commerciale: sup. princ. + (sup. secondarie * indici) = **125,38 mq**

Nelle tabelle che seguono lo scrivente ha raccolto le informazioni inerenti la "Manutenzione del Cespite", Tabella n. 1, le "Finiture del cespite", Tabella n. 2 e la "Presenza/Assenza degli impianti", Tabella n. 3:

Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE

Lotto 1	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	buono
Infissi	buono
Impianto elettrico	buono
Rivestimenti	buono
Pavimenti	buono
Impianto di riscaldamento	buono
Impianto fognario	Presente - non ispezionabile
Impianto idrico	Presente - non ispezionabile
Ascensore	locale al PT
Impianto citofonico	buono
<i>Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile)</i>	



Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE

Lotto 1	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Ordinario (tipo chianche)
Rivestimento prospetti	Ordinario (pietra naturale a vista)
Rivestimento interni	Ordinario (in parte intonaco a civile per interni e in parte pietra a vista)
<i>Scala utilizzata:</i>	
DI QUALITA' : materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte	
ORDINARIO : materiale commerciale, posto in opera con regolarità	
SCADENTE : materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte	

Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI

Lotto 1	PIANO TERRA	
IMPIANTO	PRESENTE	ASSENTE
Idrico	X (centralizzato)	
Elettrico	X (centralizzato)	
Gas	X (centralizzato)	
Telefonico	X	
Fognario	X (centralizzato)	
Riscaldamento	X (centralizzato)	
Condizionamento	X	
Ascensore	X (inutile)	
Montacarichi	-	X
Citofonico	X	
Videosorveglianza	-	X
Allarme	-	X
Fonti energetiche alternat.		X

Prezzo base del Lotto 1:

€ 85.350,00 (euro ottantacinquemilatrecentocinquanta/00)

La documentazione fotografica e gli elaborati grafici descrivono compiutamente le condizioni del cespite.



Il regime IVA delle cessioni di fabbricati è delineato dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72: La vendita del bene è esente da IVA, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto, se effettuate dall'impresa di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dell'intervento o da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.



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;

3.4 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Lotto 1

La Costruzione del cespite è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

“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 XXX, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;

3.5 ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Nelle date 29/08/2023 e 31/08/2023 lo scrivente ha avuto accesso ai Titoli edilizi richiesti presso il Comune di Acquaviva delle Fonti.

I Titoli visionati e dei quali è stata prodotta copia sono i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia n. 156 del 24/11/1987 – Consolidamento statico e recupero funzionale di immobile sito in Acquaviva delle Fonti in Via XXXn. 68
- Autorizzazione Edilizia n. 47 dell'11/05/1988 - Risanamento e consolidamento conservativo ai sensi dell'art. 31 lett. C legge 457/78 inerente il piano terra, primo e secondo del fabbricato per civile abitazione sito in Via XXXXXX
- Autorizzazione Edilizia n. 112 del 09/08/1989 dell'11/05/1988 – Progetto di Variante: risanamento e consolidamento conservativo ai sensi della legge 457/78 inerente il piano terra, primo e secondo del fabbricato per civile abitazione sito in Via XXXXXX
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 59 del 28/05/2001 – Ristrutturazione e accorpamento di n. 2 edifici per civile abitazione siti nel centro storico alla via XXX nn. 25 – 27 – 29 – 31



- Concessione Edilizia n. 80 del 26/06/2003 – Cambio di destinazione d’uso da civile abitazione a locale commerciale – Via XXX66
- Permesso di Costruire n. 107 del 18/09/2003 – Progetto di Risanamento e consolidamento conservativo e accorpamento delle unità immobiliari degli immobili siti in via XXX66 – 68 – 70 – 72 e via XXX n. 25 – 27 – 29 – 31 e variante alla Concessione Edilizia n. 59/97 del 28/05/2001
- Certificato di Agibilità n. 51 del 25/10/2005
- Denuncia di Inizio Attività n. 65 del 29/03/2012 prot. 6655 – Opere di manutenzione Straordinaria
- Denuncia di Inizio Attività n. 34 del 11/02/2013 prot. 2923 – Opere di manutenzione straordinaria, adeguamento degli impianti ed inserimento ascensore per superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- Permesso di Costruire n. 10 del 17/06/2015 – lavori di restauro conservativo con accorpamento di unità immobiliari site in Via XXXnn. 64-66-68-70 e via XXX n. 37, da destinarsi a museo etnografico permanente dell’abito e degli accessori femminili al tempo della civiltà contadina

- SCIA n. 209 del 28/10/2015 prot. 18535 – Parziali variazioni della distribuzione funzionale interna non interessanti parti strutturali dell’immobile. A piano terra completa rimozione del materiale di riempimento fino al raggiunto del piano di calpestio originario (circa 120 cm). Realizzazione di gradini di accesso al succitato ambiente da via XXX
- Permesso di Costruire n. 32 del 5/07/2016 prot. n. 11282 – Cambio di Destinazione d’uso da Deposito a Locale commerciale in catasto al foglio XXX p.lla XXX, sub 35 e adeguamento dotazione impiantistica per apertura attività commerciale – Via XXXnn. 64-66-68-70 e via XXX n. 37
- Pratica Edilizia n. 17 del 2017 – Adeguamento tecnologico, cambio di destinazione d’uso con opere da deposito a locale commerciale e accorpamento di unità immobiliari da adibire ad attività ristorante, in variante alla Pratica SUAP n. 16497 del 20/04/2016 autorizzata con P.A.U. N. 131 del 15/09/2016

Lo scrivente ha prodotto copia dei Titoli Edilizi sopra riportati che saranno messi a disposizione della procedura, se richiesto. In allegato il sottoscritto ha riportato le pratiche che riguardano il cespite oggetto della procedura:

Concessione Edilizia n. 80 del 26/06/2003 – Cambio di destinazione d’uso da civile abitazione a locale commerciale – Via XXX 68



Allegato n. 12	Domanda di Concessione
Allegato n. 13	Concessione Edilizia
Allegato n. 14	Relazione
Allegato n. 15	Elaborato grafico

Permesso di Costruire n. 107 del 18/09/2003 – Progetto di Risanamento e consolidamento conservativo e accorpamento delle unità immobiliari degli immobili siti in via XXX66 – 68 – 70 – 72 e via XXX n. 25 – 27 – 29 – 31 e variante alla Concessione Edilizia n. 59/97 del 28/05/2001

Allegato n. 16	Richiesta del Permesso di Costruire
Allegato n. 17	Permesso di Costruire
Allegato n. 18	Tavola 1 con timbro della Soprintendenza
Allegato n. 19	Tavola 1
Allegato n. 20	Tavola 2

Certificato di Agibilità n. 51 del 25/10/2005

Allegato n. 21	Richiesta Agibilità
Allegato n. 22	Agibilità n. 51/2005

Permesso di Costruire n. 10 del 17/06/2015 – lavori di restauro conservativo con accorpamento di unità immobiliari site in Via XXXnn. 64-66-68-70 e via XXX n. 37, da destinarsi a museo etnografico permanente dell'abito e degli accessori femminili al tempo della civiltà contadina

Allegato n. 23	Richiesta PdC
Allegato n. 24	Permesso di Costruire n. 10 del 17/06/2015
Allegato n. 25	Relazione
Allegato n. 26	Elaborati grafici

SCIA n. 209 del 28/10/2015 prot. 18535 – Parziali variazioni della distribuzione funzionale interna non interessanti parti strutturali dell'immobile. A piano terra completa



rimozione del materiale di riempimento fino al raggiunto del piano di calpestio originario (circa 120 cm). Realizzazione di gradini di accesso al succitato ambiente da via XXX

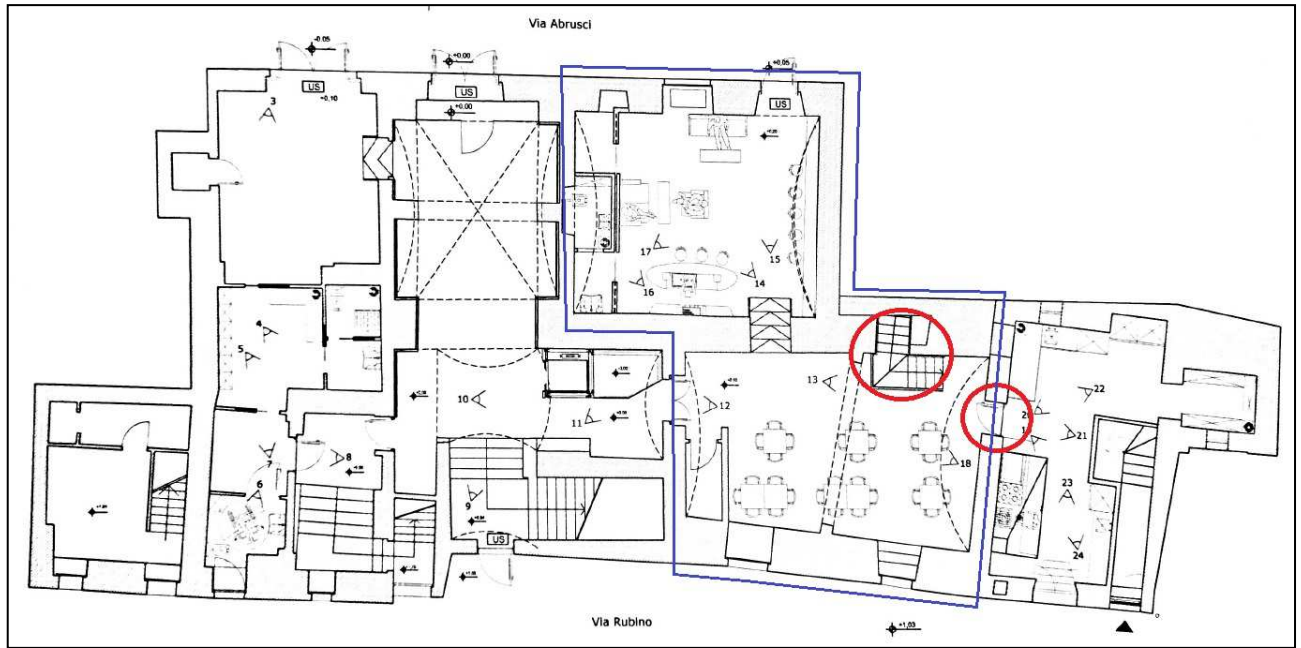
Allegato n. 27	Scia n. 209/15 in variante al PdC n. 10/2015
Allegato n. 28	Tavola 1
Allegato n. 29	Tavola 2

Permesso di Costruire n. 32 del 5/07/2016 prot. n. 11282 – Cambio di Destinazione d'uso da Deposito a Locale commerciale in catasto al foglio XXX p.la XXX, sub 35 e adeguamento dotazione impiantistica per apertura attività commerciale – Via XXX nn. 64-66-68-70 e via XXX n. 37

Allegato n. 30	Richiesta permesso di costruire
Allegato n. 31	Tavole allegate
Allegato n. 32	Provvedimento Autorizzativo Unico (PAU) n. 94/2018



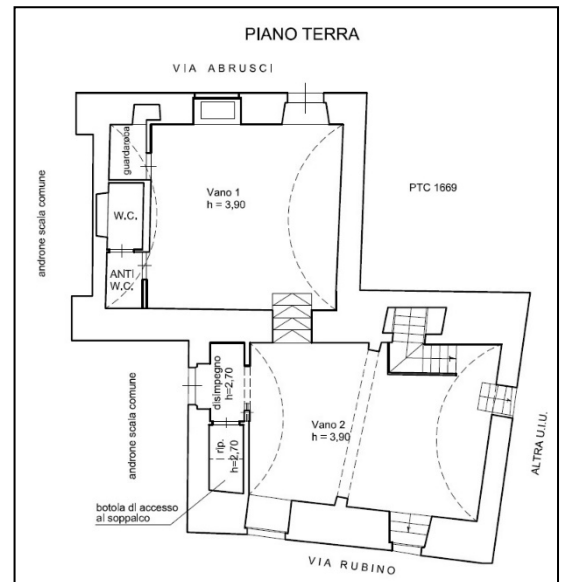
Dall'Elaborato grafico allegato al n. 31, lo scrivente ha stralciato la planimetria del piano terra e quella del piano seminterrato, che inglobano il cespite oggetto della procedura: la prima figura qui riproposta corrisponde al piano terra: il cespite oggetto della procedura è stato circoscritto con una spezzata di colore blu



In basso è stato allegato uno stralcio della Tavola A01 allegata alla presente e redatta dal sottoscritto che riproduce lo stato dei luoghi:

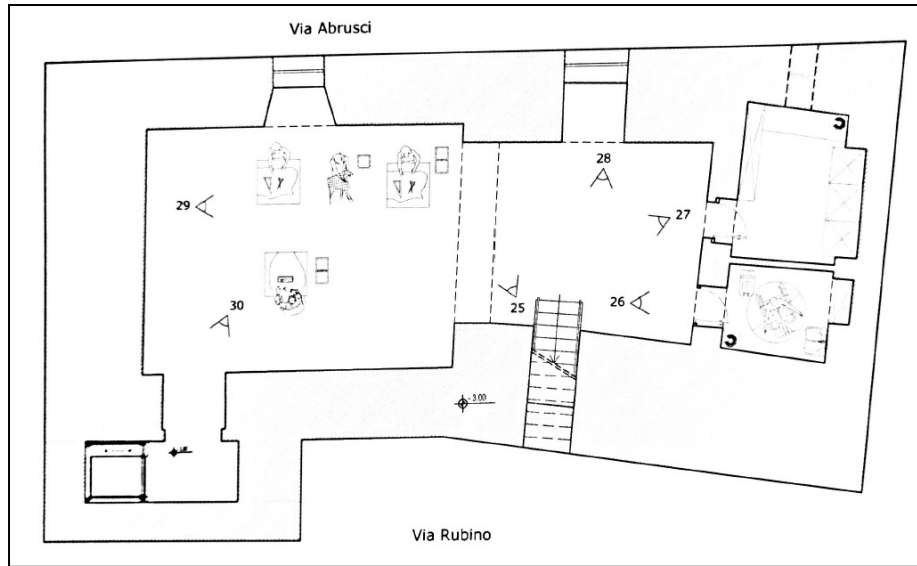
Dal confronto delle due tavole si rileva la conformità dei due elaborati grafici: lo stato di fatto è conforme alla planimetria dell'ultimo progetto depositato presso il Comune di Acquaviva delle Fonti.

L'accesso ai locali avviene direttamente dalla Via XXX al civico 68 e dall'Androne scala comune": inoltre sono presenti ulteriori due accessi, evidenziati col cerchio rosso nella figura in alto: quello rappresentato con una scala ad "L", e l'accesso ad altro vano a est: il primo conduce ad un piano seminterrato, ed il secondo ad altro vano al piano terra: entrambi i vani, quello al piano seminterrato e quello al piano terra, sono esclusi dalla presente trattazione.



In basso lo scrivente ha riportato la planimetria del piano seminterrato, tratta dall'Elaborato grafico, allegato al n. 31:





Detto piano seminterrato ha due accessi: dal locale oggetto della presente procedura, e dal vano ascensore sulla parete ovest;

Il vano al piano terra al quale si accede dalla parete est, ha un accesso dalla via XXX.

L'eventuale nuovo proprietario del cespite oggetto della procedura dovrà rendere indipendenti i due vani: va da sé che i due accessi al piano seminterrato e al vano a est, dovranno essere eliminati.

Inoltre si fa rilevare che tutti gli impianti che servono i locali oggetto della procedura non sono indipendenti e a servizio esclusivo: infatti l'impianto di adduzione acqua, l'impianto fognario, l'impianto elettrico e l'impianto di condizionamento/riscaldamento, appartengono ad un impianto centralizzato al servizio dell'intero stabile rappresentato nell'allegato n. 31. L'eventuale nuovo proprietario dovrà rendere indipendenti i suddetti impianti.

Al fine di rendere indipendente il cespite oggetto della procedura, il nuovo proprietario dovrà presentare una pratica di Frazionamento, nello specifico una CILA, Certificazione Inizio Lavori Asseverata, presso l'Ufficio Urbanistica edilizia Privata del Comune di Acquaviva delle Fonti

Lo scrivente stima i suddetti lavori volti a svincolare i locali oggetto della procedura dal restante fabbricato comprensivi della Richiesta del Titolo Edilizio, in € 10.000,00 (euro diecimila/00).



“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985”;

3.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Lotto 1

Trattasi di Fabbricato

“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”;

3.7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’IMMOBILE

Lo scrivente ha rilevato corrispondenza tra le risultanze catastali e l’atto di pignoramento.

Descrizione del bene tratta dall’Atto di Pignoramento Immobiliare allegato ai Documenti di causa: *“... Immobile sito in Acquaviva delle Fonti (BA), alla via XXXXXX68-70 e censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg XXX, p.lla XXX sub 18, piano T, cat. C/1, mq. 97, cl. 2, Rend. Euro 2.068,98”.*

La visura Storica Catastale del Fabbricato oggetto della procedura (allegato 3) riporta i seguenti dati:

Informazioni riportate nella Visura Storica per Immobile richiesta dallo scrivente in data 29/04/2023 (allegato 3)

Dati identificativi: Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio XXX Particella XXX Subalterno 18

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio XXX Particella XXX

Classamento:

Rendita: Euro 2.068,98

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 97 m2



Foglio XXX Particella XXX Subalterno 18

Indirizzo: VIA XXXXXXn. 68-70 Piano T

Dati di superficie: Totale: 128 mq

Intestati catastali

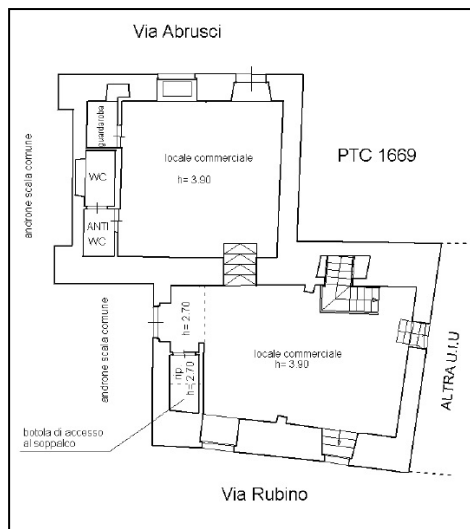
1. XXX(CF XXX)

Sede in ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

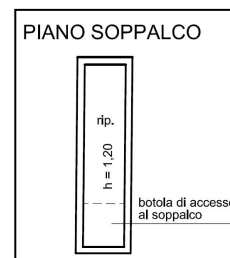
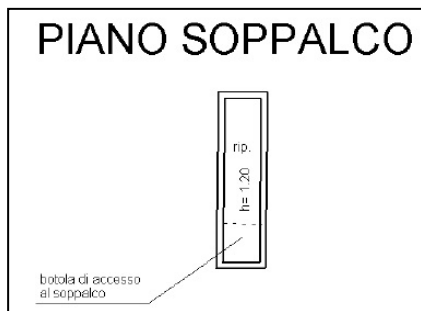
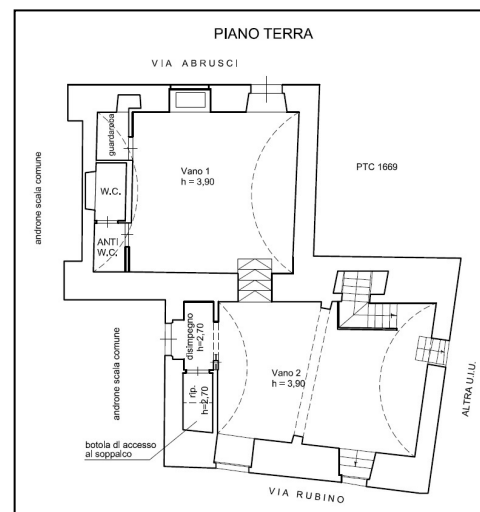
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Verifica della conformità della planimetria catastale e lo stato di fatto

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



A sinistra lo scrivente ha riportato uno stralcio della planimetria catastale del piano terra; a destra lo scrivente ha riportato uno stralcio della Tavola A01 del piano terra come rilevato in sede di sopralluogo: non si rilevano differenze.

Attestato di Prestazione Energetica

In occasione del primo sopralluogo la sig.ra XXXXXX ha consegnato allo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo al fabbricato oggetto della procedura. Esso è stato allegato alla presente al n. 33.



“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 di quote indivise. 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”;

3.8 TITOLARITÀ DELL’ESECUTATO

Dagli Atti allegati al fascicolo telematico, si rileva che l’Atto di Pignoramento Immobiliare è stato notificato alla sig.ra XXXXXX, legale rappresentante pro-tempore e Amministratore Unico della Società “XXX” parte esecutata, in data **25/01/2023** dal Funzionario Unep della Corte di Appello di Bari: in tale data la Società “XXX”, era proprietaria al 100% dell’immobile indicato come Lotto 1, sito in Acquaviva delle Fonti (BA), alla via XXXnn. 68 - 70.



“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”;

3.9 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, a firma della dott. XXX, Notaio in Perugia (PG); la data di trascrizione del pignoramento è il 06/03/2023, pertanto il ventennio anteriore si estende dal 06/03/2003 al 06/03/2023.

La presente ricostruzione analitica avrà ad oggetto i cespiti indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare:

“Immobile sito in Acquaviva delle Fonti (BA), alla via XXX 68-70 e censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. XXX, p.lla XXX sub 18, piano T, cat. C/1 mq 97, cl. 2, Rend. Euro 2.068,98”

Provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

Trascrizioni:

Atto notarile pubblico di scissione dell'11/09/2012 – Notaio Dott. XXX, notaio in Valenzano (allegato 37).

Rep. 40484/19921 – trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/09/2012 al numero 25792 di formalità:

A favore:

XXX. con sede in Acquaviva delle Fonti (BA) per l'intera piena proprietà;

Contro:

XXX con sede ad Acquaviva delle Fonti per l'intera piena proprietà.

Atto notarile pubblico di compravendita del 4/08/2006 – Notaio Dott. XXX, notaio in Valenzano (Nota di trascrizione allegato n. 47)

Rep. 32811/14881 – trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 7/08/2006 al numero 30392 di formalità:

A favore:

XXX con sede ad Acquaviva delle Fonti per l'intera piena proprietà.

Contro:



XXX nata ad _____ cod. fisc. XXX, per l'intera piena
proprietà

Unità negoziale 1

Locale destinato a "Negozzi e botteghe" cat. C1, foglio XXX, part. XXX, sub 18

**Atto notarile pubblico di compravendita del 22/11/2001 – Notaio Dott. XXX,
notaio in Acquaviva delle Fonti (Nota di trascrizione allegato n. XXX)**

Rep. 16449 – trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Bari il 29/11/2001 al numero 31559 di formalità, successivamente annotato di
cancellazione della condizione sospensiva in data 24/01/2003 al n. 500 di formalità:

A favore:

XXX n _____ cod. fisc. XXX, per l'intera piena
proprietà

Contro:

XXXXXX _____ , cod.fisc.XXX per 1/3 di
proprietà;

XXX n _____ , cod.fisc. XXX per 1/3 di proprietà;

Unità negoziale 1:

Abitazione di tipo ultrapopolare, foglio XXX, part. XXX, sub 2, Via XXX 70, PT

Nella "Sezione D - Ulteriori informazioni", è indicato quanto segue:

"Gli immobili oggetto delle presenti vendite sono sottoposti al vincolo di cui al d. lgs del 29 ottobre 1999 n. 490 in virtù di d.m 28 giugno 1956. il presente atto pertanto e' sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione dello stato prevista dagli articoli 59 e seguenti del citato decreto legislativo n. 490/1999. pertanto il presente contratto, per l'espressa disposizione di cui all'articolo 60 - terzo comma - del detto decreto legislativo, rimane inefficace in pendenza del termine, di cui al primo comma del medesimo articolo 60, per l'esercizio del diritto di prelazione, per il quale il presente atto verra' notificato ai sensi di legge".



Atto notarile pubblico di compravendita del 22/11/2001 – Notaio Dott. XXX, notaio in Acquaviva delle Fonti (Nota di trascrizione allegato n. 44)

Rep. 16449 – trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 29/11/2001 al numero 31558 di formalità, successivamente annotato di cancellazione della condizione sospensiva in data 24/01/2003 al n. 501 di formalità:

A favore:

XXXXXX n cod. fisc. XXX, per l’intera piena proprietà

Contro:

XXXXnato ad Acquaviva delle Fonti il 12/10/19XXX, cod.fisc.XXX per 1/3 di proprietà;

XXX nata ad Acquaviva delle Fonti il 16/04/1952, cod.fisc. XXX per 1/3 di proprietà;

XXX nata ad Acquaviva delle Fonti il 13/01/1914, cod.fisc. XXX per 1/3 di proprietà;

Unità negoziale 1:

Abitazione di tipo ultrapopolare, foglio XXX, part. XXX, sub 13, Via XXX 70

Nella “Sezione D - Ulteriori informazioni”, è indicato quanto segue:

“Gli immobili oggetto delle presenti vendite sono sottoposti al vincolo di cui al d. lgs del 29 ottobre 1999 n. 490 in virtu' di d.m 28 giugno 1956. il presente atto pertanto è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione dello stato prevista dagli articoli 59 e seguenti del citato decreto legislativo n. 490/1999. pertanto il presente contratto, per l'espressa disposizione di cui all'articolo 60 - terzo comma - del detto decreto legislativo, rimane inefficace in pendenza del termine, di cui al primo comma del medesimo articolo 60, per l'esercizio del diritto di prelazione, per il quale il presente atto verrà notificato ai sensi di legge”.

Atto notarile pubblico - Annotazione a Trascrizione: Cancellazione condizione sospensiva – Notaio Dott. XXX, notaio in Acquaviva delle Fonti (Nota di trascrizione allegato n. 45)

Annotazione di cancellazione della condizione sospensiva in data 24/01/2003 al n. 501 di formalità:

Nella “Sezione D - Ulteriori informazioni”, è indicato quanto segue:

“- che con atto a rogito del notaio XXX in data 22 novembre 2001, repertorio n. 16449, registrato a gioia del colle il 28 novembre 2001 al n. 5827 trascritto a bari il 29 novembre 2001 ai numeri 45963/31559, la signora XXX ebbe ad acquistare rispettivamente l'immobile che di seguito si descrive sotto la lettera a) dai signori XXX e XXX e l'immobile che di seguito si descrive sub b) dai signori XXX, XXX e XXX e precisamente: a) vano sito nel comune di



acquaviva delle fonti, avente accesso dal civico numero settanta (civ. n. 70) di via XXX, confinante con detta via, altra proprieta' XXX e proprieta' XXX - XXX, o loro aventi causa, salvi altri; e' riportato in catasto fabbricati alla partita 1007173, foglio XXX, con la particella XXX, sub. 2, via XXX70, p. t, cat. a/5 di 5^, vani 1, r.c. l. 90.000 (euro XXX,48); b) vano sito nel comune di acquaviva delle fonti, avente accesso dal civico numero settanta (civ. n. 70) di via XXX, confinante con detta via, locale di cui sopra sub a) e proprieta' XXX - XXX, o loro aventi causa, salvi altri; e' riportato in catasto fabbricati alla partita 1010284, foglio XXX, con la particella XXX, sub. 13, via XXX70, p. t, cat. a/5 di 4^, vani 1, r.c."

Atto notarile pubblico di compravendita del 20/12/1990 – Notaio Dott. XXX, notaio in Acquaviva delle Fonti (Nota di trascrizione allegato n. 40)

Rep. 101062 – registrato ad Acquaviva delle Fonti il 8/01/1991 al n. 4XXX e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 18/01/1991 al numero 3080 di formalità;

A favore:

XXXXXX nata ad Acquaviva delle Fonti il 12/05/1955, cod. fisc. XXX, per l'intera piena proprietà

Contro:

XXX nato ad Acquaviva delle Fonti il 17/07/1947, cod. fisc. XXX

Unità negoziale 1

Casa di abitazione, in Acquaviva delle Fonti, foglio XXX, part. 757/sub 2 Via XXX 25-27, cat. A/6

Unità negoziale 2

Casa di abitazione, in Acquaviva delle Fonti, foglio XXX, part. XXX/sub 12 Via XXX 29-31, cat. A/6, Pt e P1

Atto notarile pubblico di compravendita del 23/06/1989 – Notaio Dott. XXX, notaio in Acquaviva delle Fonti (allegato 39 e Nota di trascrizione allegato n. 42)

Rep. 95653 – registrato ad Acquaviva delle Fonti il 03/07/1989 al n. 3855 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/07/1989 al numero 23049 di formalità;

A favore:

XXXXXX nata ad Acquaviva delle Fonti il 12/05/1955, cod. fisc. XXX, per l'intera piena proprietà



Contro:

XXXnato ad A , cod. fisc.
XXX in XXX nata a cod. fisc. XXX,

Unità negoziale 1

Casa di abitazione in Acquaviva delle Fonti alla via XXX composta da un locale a piano terra civ. 66, un vano cantinato al quale si accede dal civ. 68, vano interno, 4 vani, cucina, e gabinetto a P1 e due vani e cucina a P2 con terrazzo a livello:

partita 3233, foglio XXX, part. XXX sub 5, via XXX N. 68;

partita 1004912, foglio XXX, particelle:

n. XXX, sub 1, via N. XXX66, PT;

n. XXX, sub 6, via N. XXX 68, P2;

partita 787, foglio XXX, particella XXX sub 11, via XXX 31, P1

Atto notarile pubblico di Donazione del 15/06/1988 – Notaio Dott. XXX, notaio in Cassano delle Murge (Nota di trascrizione allegato n. 41)

Rep. 42309 – trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06/07/1988 al numero 17661 di formalità;

A favore:

XXXXXX nata ad Acquaviva delle Fonti il 12/05/1955, cod. fisc. XXX, per l’intera piena proprietà

Contro

XXX in XXX, nata ad Acquaviva delle Fonti il 14/04/1908, cod. fisc. XXX

Unità negoziale 1

Locale al primo piano di Via XXX n. 68. Partita 775, foglio XXX, part. XXX sub 14

Unità negoziale 2

Locale al piano rialzato con sovrastante lastrico solare, via XXX 39, foglio XXX, part. 762 sub 1, P1

Atto notarile pubblico di compravendita del 26/09/1987 – Notaio Dott. XXX, notaio in Acquaviva delle Fonti (Nota di trascrizione allegato n. 43)

Rep. 88635 – registrato ad Acquaviva delle Fonti il 13/10/1987 al n. 1770 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 19/10/1987 al numero 25652 di formalità;

A favore:



XXXXXX nata ad Acquaviva delle Fonti il 12/05/1955, cod. fisc. XXX, per l'intera piena proprietà

Contro:

XXX vedova XXXnata a Cassano delle Murge il 17/01/1896, cod. fisc. XXX;

XXX nato a Cassano delle Murge il 14/07/1932, cod. fisc. XXX;

XXX nata a Cassano delle Murge il 20/10/1940, cod. fisc. XXX;

Unità negoziale 1:

Fabbricato di antichissima costruzione in Acquaviva delle Fonti, alla via XXX78 e via XXX 35;

partita 433 foglio XXX perticelle:

n. XXX sub 4 via XXX 35, P1;

n. XXX sub 7 e 1669 sub 3 via N. XXXn. 68, P1;

n. XXX sub 10 via N. XXX68, P2

Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria n. 9766 del 22/10/2009 - concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito XXX, Notaio in Valenzano, in data 21/10/2009 rep. 37568/17895 (Contratto di Mutuo Ipotecario allegato agli Atti di Causa)

A favore:

XXXcon sede in Roma

Contro:

XXX con sede in Acquaviva delle Fonti

Per:

Euro 500.000,00

Ipoteca giudiziale n. 990 del 20/02/2018 – derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, in data 24/01/2018 rep. 42/2018

A favore:

XXXcon sede in Milano

Contro:

XXX nata ad Acquaviva delle Fonti il 12/05/1955, XXX con sede in Acquaviva delle Fonti

Per:

Euro 402.749,54



**Ipoteca della Riscossione n. 8817 del 24/10/2022 – derivante da altro atto,
Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate, in data 24/10/2022 rep. 8883/1422**

A favore:

XXX con sede in Roma

Contro:

XXX con sede in Acquaviva delle Fonti

Per:

Euro 310.112,28

**Pignoramento Immobiliare n. 8005 del 06/03/2023 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale
Giudiziario c/o Unep Corte di Appello di Bari, in data 25/01/2023 rep. 185 (Nota di
trascrizione allegato n. 48)**

A favore:

XXX con sede in Conegliano

Contro:

XXX con sede in Acquaviva delle Fonti

Unità negoziale 1:

Locale destinato a “Negozzi e botteghe” cat. C1, foglio XXX, part. XXX, sub 18, Via
XXX n. 68-70



Vincoli e oneri di natura condominiale

Trattasi di locali commerciali interni ad altro fabbricato, privo di Amministrazione Condominiale

Vincoli di carattere urbanistico

L'edificio riveste notevole interesse storico-artistico ed è sottoposto a vincolo ai sensi della legge n. 1089/1939 con D.M. 28/06/1956.

“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”;

3.10 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

La ditta XXX(CF XXX) con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), ha la piena proprietà dell'immobile pignorato.



“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)”;

3.11 STIMA DEI BENI PIGNORATI

5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

Lo scrivente ha stimato il bene, seguendo due metodologie, ed ha raffrontato i due valori: il metodo comparativo e il MARKET COMPARISON APPROCH (MCA).

METODO COMPARATIVO

La presente valutazione è stata condotta con l'ausilio del metodo comparativo, attingendo dal mercato immobiliare locale il valore di beni simili per destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, ubicazione.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di Acquaviva delle Fonti, nonché dalla banca OMI dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di immobili simili, ubicati nella stessa zona del Comune di Acquaviva delle Fonti, tenendo presente anche delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.



Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DALL'ESTRAMURALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	950	1350

b) Fonte Camera di Commercio di Bari - Borsino immobiliare (2022).

La Camera di Commercio di Bari attribuisce i seguenti i valori unitari delle abitazioni, nel Comune di Acquaviva delle Fonti – in zona centro storico, in cui risulta ubicato

COMUNI	ZONA/QUARTIERI	Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	Abitazioni recenti (fino a 30 anni)	Abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni)	Abitazioni vetuste (oltre 45 anni)	Tendenza rispetto ad anno precedente
ACQUAVIVA DELLE FONTI	Centrale	1.475	1.180	735	660	↓
	Semicentrale	1.180	885	735	515	
	Periferia	1.105	885	515		

l'immobile:

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari si assume come valore unitario, **€/mq 950,00**

Considerata quindi la superficie commerciale pari a 125,38 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 119.107,20:

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	125,38	mq



Valore unitario	950	€/mq
Valore complessivo	119107,2	€

Adeguamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile che determinano riduzione e/o aumento del valore dell'immobile. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione nello stato di fatto

V_t = valore medio della costruzione

K = coefficiente di svalutazione/valutazione

Da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile che determinano aumento o riduzione del valore dell'immobile. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
CETO SOCIALE ABITANTI	Elevato	1,1
	Medio	<input type="text" value="1"/>
	Degradato	0,8
ARREDO URBANO E SALUBRITA'	Buono	1,1
	Normale	<input type="text" value="1"/>
	Scarso	0,8
	Problematico	0,7
SERVIZI PRESENTI E INFRASTRUTTURE	Buono	1,1
	Normale	<input type="text" value="1"/>
	Scarso	0,9
	Mancanti	0,8



FINITURE	Ottimo	1,1
	Normali	1
	Scadenti	0,9
STATO DEGLI IMPIANTI	Ottimo e recente	1,1
	A norma	1
	Da mettere a norma	0,9
ESPOSIZIONE	Vedute panoramiche	1,2
	Giardini di pregio	1,1
	Strade	1
	Cortili	0,8
	Chiostrine	0,7
	Vani senza finestre	0,6
	Locali cantinati	0,6
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05
	Singolo	1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	1
	Assente	0,95
CONDIZIONATORE	Centralizzato	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02



	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	<input type="text" value="1"/>
	Posto Auto per UI	1,04
<input type="text" value="Coefficiente globale"/>		<input type="text" value="1,18"/>

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 1,18

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE
119.107,20 €	X	1,18	=	140.3XXX,40 €



METODO MARKET COMPARISON APPROCH (MCA).

Il rapporto di valutazione immobiliare è conforme agli standard internazionali IVS: il rapporto di valutazione è in garanzia alle esposizioni creditizie in applicazione alle linee guida ABI.

SINTESI DI VALUTAZIONE

Valore di mercato (privo delle detrazioni):	come da allegato calcolo 140.062,88 €.
Assunzioni e condizioni limitanti:	vedi capitolo apposito
Atto di provenienza conforme ai dati catastali:	si
Conformita' urbanistica:	si
Stato dei luoghi conforme allo stato catastale:	si
“Giudizio sulla commerciabilità”:	ottimo
il perito Ing. Alessandro Maio	timbro e firma

CONSISTENZA:	<i>rilievo:</i>	direttamente in loco
		Planimetrie catastali richieste dallo scrivente presso l'Ag. delle Entrate, Ufficio del Catasto
	<i>Misurazione:</i>	<u>Superficie esterna lorda – SEL</u>

La Misurazione delle Superfici è stata condotta in base alla Norma UNI 10750: lo scrivente ha valutato la superficie commerciale come somma della superficie principale più la sommatoria delle superfici secondarie per i rispettivi indici mercantili definiti dalla Norma UNI 10750.

La misurazione delle superfici è stata condotta secondo la Superficie Esterna Lorda (SEL)

Abitazione: superficie principale:	145,37 mq (SEL)	indice mercantile 1
Superficie secondaria balconi	0,00 mq	indice mercantile 0,30
Posto auto scoperto	NO	
Superficie commerciale: sup. princ. + (sup. secondarie * indici) =	125,38 mq	

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione: ante 1967
 Livello di piano: piano terra
 Num. Totale di piani: 2 piani oltre il piano terra



N° servizi igienici: 1
Tipo di finiture: economico media signorile X

ANALISI ESTIMATIVA

CRITERIO: VALORE DI MERCATO

Definizione:

“Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima posto che l’acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

PROCEDIMENTO ADOTTATO: MARKET COMPARISON APPROCH (MCA)

Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare. L’immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato (ABI R.3.4)

L’M.C.A. è il procedimento di stima più utilizzato per la valutazione degli immobili attraverso il metodo del confronto di mercato.

Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore.

In altre parole il principio su cui si fonda l’MCA consiste nella considerazione per la quale: *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”.*

Nella sostanza il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il concetto base dell’MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili e il bene oggetto di stima (subject).



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

FASE DEL MERCATO: ESPANSIONE

CONTRAZIONE

RECESSO

RECUPERO

Dalle indagini effettuate presso i Borsini immobiliari pubblicati su Internet è emerso una fase di mercato in Espansione che comporta un aumento dei prezzi

FORMA DEL MERCATO: MONOPOLIO

CONCORRENZA MONOPOLISTICA

OLIGOPOLIO

MONOPOLIO BILATERALE

Trattandosi di un immobile usato si è in presenza della forma di mercato: CONCORRENZA MONOPOLISTICA

SEGMENTO DI MERCATO:

LOCALIZZAZIONE:	CENTRO STORICO
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA TRA PRIVATO/PRIVATO
DESTINAZIONE	COMMERCIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA
TIPOLOGIA EDILIZIA:	EDIFICI IN MURATURA DI PIETRA
DIMENSIONI: MEDIE	(120 – 150 MQ)



RICERCA DEI COMPARABILI:

Comparabile A Fonte: Ricerche effettuate attraverso il sito "https://sister.agenziaentrare.gov.it/Main/index.jsp" dell'Agenzia delle Entrate - (Allegato: 34)

Tipologia: locale commerciale (Via F. Pietroforte n. 38-40 – Acquaviva delle Fonti (BA))

Superficie commerciale: 102,00 mq

Prezzo Totale: € 122.857,07

data (mesi): 3



Localizzazione: da Via XXX n. 68 a Via F. Pietroforte 38



Comparabile B Fonte: Ricerche effettuate attraverso il sito

“<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>” dell’Agenzia delle Entrate - (Allegato: 35)

Tipologia: locale commerciale (Via Sedile n. 23 – Acquaviva delle
Fonti (BA)

Superficie commerciale: 41,00 mq

Prezzo Totale: € 40.000,00

data (mesi): 2



Localizzazione:
da Via XXXn.
68 a via Sedile
n. 23



Comparabile C

Fonte: Ricerche effettuate attraverso il sito
“<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>” dell’Agenzia
delle Entrate - (Allegato: 36)

Tipologia: locale commerciale (Via Roma n. 49 – Acquaviva delle
Fonti (BA))



Localizzazione: da Via XXXn. 68 a Via Roma n. 49



Relazione di Calcolo

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	S
PREZZO	122.857,07 €	40.000,00 €	80.000,00 €	?
DATA (MESE)	3	2	2	0
SUP. PRINCIPALE	102,00	41,00	66,00	123,72
SUP. BALCONI	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. TERRAZZA	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. LAVATOIO	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOPPALCO	0,00	0,00	0,00	8,28
DEPOSITO	0,00	0,00	0,00	0,00
ASCENSORE	0	0	0	0
POSTO AUTO SCOPERTO	0	0	0	0
SERVIZI IGIENICI	1	1	1	1
IMPIANTO ELETTRICO A NORMA	3	3	3	3
LIVELLO DI PIANO	0	0	0	0
FINITURE	3	2	3	3
MANUTENZIONE	3	3	3	3
SUP. COMMERCIALI	102,00	41,00	66,00	125,38

PREZZO E CARATTERISTICHE	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
PREZZO	
DATA (MESE)	-1,420%
SUP. PRINCIPALE	1
SUP. BALCONI	0,30
SUP. TERRAZZA	0,40
SUP. LAVATOIO	0,50
SUP. SOPPALCO	0,20
DEPOSITO	0,50
POSTO AUTO SCOPERTO	6.000,00 €
SERVIZI IGIENICI	5.760,00 €
IMPIANTO ELETTRICO A NORMA	2.850,00 €
LIVELLO DI PIANO	0,015



BAGNO	
costo a nuovo serv. Igienico	6.000,00 €
vetusta' (t)	1 anno
vita media (n)	25 anni
prezzo marginale	5.760,00 €

IMPIANTO ELETTRICO A NORMA	
costo a nuovo IMP. ELETTRICO	3.000,00 €
vetusta' (t)	1 anno
vita media (n)	20 anni
prezzo marginale	2.850,00 €

Finiture

MIN 1	MED 2	MAX 3
	15.000,00 €	
		15.000,00 €

Manutenzione

MIN 1	MED 2	MAX 3
	25.000,00 €	
		25.000,00 €

ANALISI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA DATA	145,38 €	47,33 €	94,67 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	1.204,48 €	975,61 €	1.212,12 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	975,61 €	975,61 €	975,61 €
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	5.760,00 €	5.760,00 €	5.760,00 €
PREZZO MARGINALE IMP. ELETTRICO	2.850,00 €	2.850,00 €	2.850,00 €
PREZZO MARGINALE FINITURE	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €



PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
----------------------------------	--------	--------	--------

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
PREZZO TOTALE	122.857,07 €	40.000,00 €	80.000,00 €
DATA (MESE)	-436,14 €	-94,67 €	-189,33 €
SUP. PRINCIPALE	21.190,24 €	80.702,44 €	56.312,20 €
SUP. BALCONI	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SUP. TERRAZZA	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SUP. LAVATOIO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SUP. SOPPALCO	1.615,61 €	1.615,61 €	1.615,61 €
DEPOSITO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
POSTO AUTO SCOPERTO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ASCENSORE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SERVIZI IGIENICI	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IMPIANTO ELETTRICO A NORMA	0,00 €	0,00 €	0,00 €
LIVELLO DI PIANO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FINITURE	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €
MANUTENZIONE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
PREZZI CORRETTI	145.226,78 €	137.223,38 €	137.738,47 €

VALORE SUBJECT	140.062,88 €
----------------	---------------------

VALORE MASSIMO	145.226,78
VALORE MINIMO	137.223,38

DIVERGENZA	5,83%	<	10%
-------------------	-------	---	-----

La divergenza data dal rapporto: $d = (\text{VALORE MASSIMO} - \text{VALORE MINIMO}) / \text{VALORE MINIMO}$, è inferiore al 10%.

Applicando, quindi, il criterio di stima MCA, Market Comparison Approach, si è ottenuto il valore dell'Unità Immobiliare ad uso commerciale pari a **140.062,88 €**

Il Metodo Comparativo aveva fornito il valore del cespite Lotto 1 pari a **140.346,40 €**.



Calcolando la media dei due valori si ottiene:

Metodo di stima	
Comparativo	140.3XXX,40 €
MCA	140.062,88 €
Media	140.204,64 €

Si è quindi decurtato il valore di mercato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore **119.173,94 €**.

Voci in detrazione:

- Lavori tesi alla chiusura dei due accessi ai locali oggetto della procedura: accesso al vano seminterrato e accesso sulla parete est;
- lavori tesi alla trasformazione degli impianti;
- Diritti di segreteria CILA: pratica Frazionamento;
- Onorario del tecnico incaricato;

L'importo in detrazione relativo alle voci sopra indicate si stima in **€ 10.000,00**

- Riduzione del valore di mercato del 20% perché l'immobile è locato:
119.173,94 € x 0,2 = 23.834,79 €

La stima del compendio immobiliare è la seguente:

119.173,94 € - € 10.000,00 - € 23.834,79 = € 85.339,15

Approssimato in **€ 85.350,00 (euro ottantacinquemilatrecentocinquanta/00)**



LIMITI ED ASSUNZIONI

Si evidenzia che non avendo proceduto all'accesso dei comparabili, il rilievo delle caratteristiche è stato desunto dai rogiti notarili, indicando che laddove le caratteristiche che presentavano eguali ammontari non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo alle superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali (opportunamente elaborate in scala) allegate ai rogiti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, e trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore dichiara che:

- La versione degli atti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile (subject – Lotto 1)
- Il valutatore non ha ispezionato le proprietà immobiliari denominate comparabili ma ha dedotto come indicato precedentemente, le caratteristiche necessarie alla determinazione dei vari prezzi marginali.

La presente Stima Immobiliare comprensiva degli allegati di riferimento è stata redatta in conformità agli international valuation standard e al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).



“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”;

3.12 FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Si rimanda alla risposta al quesito n. 1

“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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE

La ditta XXX (CF XXX) con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), ha la piena proprietà dell’immobile pignorato.

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Anagrafe di Acquaviva delle Fonti è emerso il l’Estratto del Certificato dell’Atto di Matrimonio della sig.ra XXXXXX (allegato 11), del quale se ne riporta uno stralcio:

*“Il giorno 24 del mese di Agosto dell’anno 1974 alle ore 11:30
hanno contratto matrimonio in ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)
XXX
Nato il 22/05/1949 a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)
Atto N. 183 P. 1 S. A anno 1949 ACQUAVIVA DELLE FONTI
e
XXXXXX*



Nata il 12/05/1955 a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Atto N. 139 P. 1 S. A anno 1955 ACQUAVIVA DELLE FONTI

ANNOTAZIONI

Con atto in data 12.12.1984 Nr. 79142 Rep.e Nr. 15169 Racc. a rogito del notaio DOTT. XXXdel distretto notarile di BARI, gli sposi XXX e XXXXXX hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con sentenza del Tribunale di BARI in data 5 DICEMBRE 2000 e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

ACQUAVIVA DELLE FONTI, 16 maggio 2023"

Atti di locazione

In data 29/04/2023, il sottoscritto ha inoltrato richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Bari, via Amendola, richieste di indagine volta alla verifica di eventuali Atti di locazione stipulati rispettivamente dalla Ditta proprietaria e dalla sig.ra XXXXXX (allegato n. 7).

In data 5/06/2023, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bari, ha comunicato allo scrivente gli atti di locazione richiesti (allegato 10). Lo scrivente ha allegato esclusivamente il Contratto di nostro interesse:

Contratto di locazione del 2/11/2022 tra la **XXX** in persona del legale rappresentante pro-tempore sig.ra XXX Di Monte, locatore e la **XXX** in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. XXX, conduttore:

- la durata del Contratto di Locazione è di **anni 6** dal 1/11/2022 al 31/10/2028;

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”;

3.14 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

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



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

3.15 PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lo scrivente ha allegato alla presente n. 2 Elaborati grafici:

LOTTO 1	
Tavola A01	PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN VIA XXXXXX N. 68 - 70 - DESTINAZIONI
Tavola A02	PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN VIA XXXXXX N. 68 - 70 - QUOTE

La Documentazione fotografica allegata alla presente consta di n. 45 istantanee.

“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”.

3.16 SCHEDE DI SINTESI

Alla presente Relazione, lo scrivente ha allegato:

- SCHEDE DI SINTESI LOTTO 1

“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”.

3.17 COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI

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.

Si rimanda agli allegati.

“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 Il 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”.



3.18 CHECK LIST

La Checklist è stata allegata alla presente Relazione.

Allegati:

- Documentazione fotografica: n. 45 istantanee
- Allegati: n. 49
- Elaborati grafici: n. 2
- SCHEDE DI SINTESI LOTTO 1
- Versione della perizia priva dei dati sensibili in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
- Check list

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Ottobre 2023

Ing. Alessandro Maio

