
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Presidente Dott. Antonio Ruffino

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 226/2018 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A
Piazza Salimbeni, 3
53100- Siena

presso

Avv. Sergio Carabellese
Corso Alcide De Gasperi n. 292
70125 - Bari

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Rosa Carmela Covella
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C
tel. 080 3432593 - 334 3489699
rosacarmela.covella@ingpec.eu
rosacovella@libero.it



SOMMARIO

1. Incarico.....	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali	7
4. Identificazioni dei beni e formazione dei lotti	8
A.1) Descrizione analitica del lotto 1.....	11
A.2) Confini lotto 1.....	14
A.3) Titolarità lotto 1	14
A.4) Stato di occupazione lotto 1	15
A.5) Dati Catastali lotto 1	15
A.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 1.....	17
A.7) Parti comuni ed oneri condominiali lotto 1.....	18
A.8) Provenienze Ventennali lotto 1	18
A.9) Formalità pregiudizievoli lotto 1	20
A.10) Altre formalità e vincoli lotto 1	23
A.11) Consistenza lotto 1	24
A.12) Stima del lotto 1.....	25
B.1) Descrizione analitica del lotto 2	28
B.2) Confini lotto 2.....	32
B.3) Titolarità lotto 2	32
B.4) Stato di occupazione lotto 2	33
B.5) Dati catastali lotto 2.....	33
B.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 2.....	35
B.7) Parti comuni ed oneri condominiali lotto 2.....	36
B.8) Provenienze Ventennali lotto 2	37
B.9) Formalità pregiudizievoli lotto 2	41
B.10) Altre formalità lotto 2.....	42
B.11) Consistenza lotto 2	42
B.12) Stima del lotto 2.....	43



1. INCARICO

Con decreto del 27/07/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Raffaella Simone nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 22/02/2019.

Successivamente, in data 17/09/2018, il Giudice Dott.ssa Raffaella Simone è stata sostituita dal Giudice Dott. Antonio Ruffino.

Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

· 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 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 secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.



In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di 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. 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;

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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in



versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

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

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali e storici;
- non sono presenti i certificati di stato di civile degli esecutati. Quindi sono stati acquisiti dalla scrivente, gli Estratti degli Atti di Matrimonio (cfr. All. nn. 1a e 1b – Estratti degli atti di matrimonio). Dalla ricerca eseguita dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Altamura si rileva che gli esecutati Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono coniugati dal 27/07/1999 con l'annotazione a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio dalla quale si evince che gli stessi Sig. [REDACTED] con atto del 29/04/2013 a rogito del Notaio Alberto Scafarelli, hanno scelto il regime di separazione dei beni. Invece dalla ricerca eseguita dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari si rileva che gli esecutati [REDACTED] sono coniugati dal 30/03/1970 e non sono presenti annotazioni a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI



La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, trasmesso il 03/09/2018, con deposito telematico in modalità PCT, l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, di concerto con il custode giudiziario Avv. Andrea Gironda Veraldi, ha comunicato il 04/09/2018, a mezzo raccomandate A.R. per i debitori e a mezzo P.E.C. per il creditore procedente e per gli intervenuti, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/09/2018 alle ore 15,30, presso l'immobile oggetto di esecuzione in Altamura (Ba) e successivamente per il giorno 21/09/2018 alle ore 15,30 presso gli altri immobili pignorati ubicati in Bari (cfr. All. n. 2 - Comunicazioni alle parti).

Nei giorni e alle ore stabiliti, come preventivamente comunicato alle parti, la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura e sono regolarmente iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni delle unità immobiliari, eseguiti dalla scrivente alla presenza del custode giudiziario Avv. Andrea Gironda Veraldi, come meglio descritto nei verbali allegati (cfr. All. nn. 3 – Verbali).

Esaminata, quindi, la documentazione in atti, per l'esaustivo svolgimento del compito affidatole, oltre ai suddetti sopralluoghi, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione alle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; gli studi Notarili presso i quali sono stati rogati gli atti di provenienza; gli Uffici Tecnici del Comune di Altamura e di Bari.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti tre unità immobiliari:

- 1) Appartamento al primo piano, ubicato in Altamura (Ba) alla Traversa Via Fontanelle N.C., ora denominata Via Salvatore Quasimodo n. 48;
- 2) Appartamento al quarto piano scala A, ubicato in Bari alla II traversa Caposcardicchio n. 31, ora denominata Via Francesco Eugenio Silvestri n. 31/A;
- 3) Garage al secondo piano interrato, ubicato in Bari alla I traversa Caposcardicchio, ora denominata Via Michele di Giesi.



Le suddette unità immobiliari considerando la loro ubicazione, destinazione d'uso nonché identificazione catastale (cfr. All. nn. 4a, 4b e 4b' – Visure e planimetrie catastali) possono agevolmente costituire, DUE LOTTI così distinti:

1. **LOTTO 1** – Appartamento in Altamura (Ba) alla Via Salvatore Quasimodo n. 48, posto al primo piano sul piano terra, con accesso dalla seconda porta a destra di chi sale le scale, composto da quattro vani, cucina, due bagni, corridoio e terrazzo a livello.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura (Ba) al Foglio n. 165 Particella n. 1487 Subalterno n. 21, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 137 mq – totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Euro 831,50 – Via Salvatore Quasimodo n. 48 piano: 1 (Cfr. All. n. 4a).

Intestato a [REDACTED] – Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. **LOTTO 2** – Costituito da due beni sopra denominati 2 e 3, singolarmente individuabili catastalmente, ma per la loro destinazione e per ragioni di tipo urbanistico, secondo il parere della sottoscritta, costituiscono un lotto unico. Infatti il locale autorimessa risulta pertinenziale dell'appartamento, come anche descritto nell'atto di acquisto:

Bene n. 2) - Appartamento in Bari alla Via Francesco Eugenio Silvestri n. 31 scala A, posto al quarto piano sul piano terra con accesso dalla terza porta a sinistra di chi arriva al quarto piano ed esce dall'ascensore, composto da due vani, cucina, bagno, disimpegno e balcone.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio n. 16 Particella n. 611 Subalterno n. 30, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 68 mq-totale escluso aree scoperte 64 mq, Rendita Euro 497,09 – Seconda Traversa Caposcardicchio piano:4 scala A. (Cfr. All. n. 4b)



Intestato a [REDACTED] – Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] - Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Si precisa che l'unità immobiliare sopraindicata, è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Seconda Traversa Caposcardicchio, ora denominata Francesco Eugenio Silvestri n. 31/ A

Bene n. 3) – Garage in Bari con accesso dalla Via Michele di Giesi 30 e 34, posto al secondo piano interrato, composto da un vano, dell'estensione di circa 17 mq.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio n. 16 Particella n. 610 Subalterno n. 58, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita Euro 118,53 – Prima Traversa Caposcardicchio piano: S2 (Cfr. All. n. 4b')

Intestato a [REDACTED] – Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Si precisa che l'unità immobiliare sopraindicata, è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Prima Traversa Caposcardicchio, ora denominata Via Michele di Giesi.

Di seguito le due perizie estimative relative ai due lotti sopra definiti



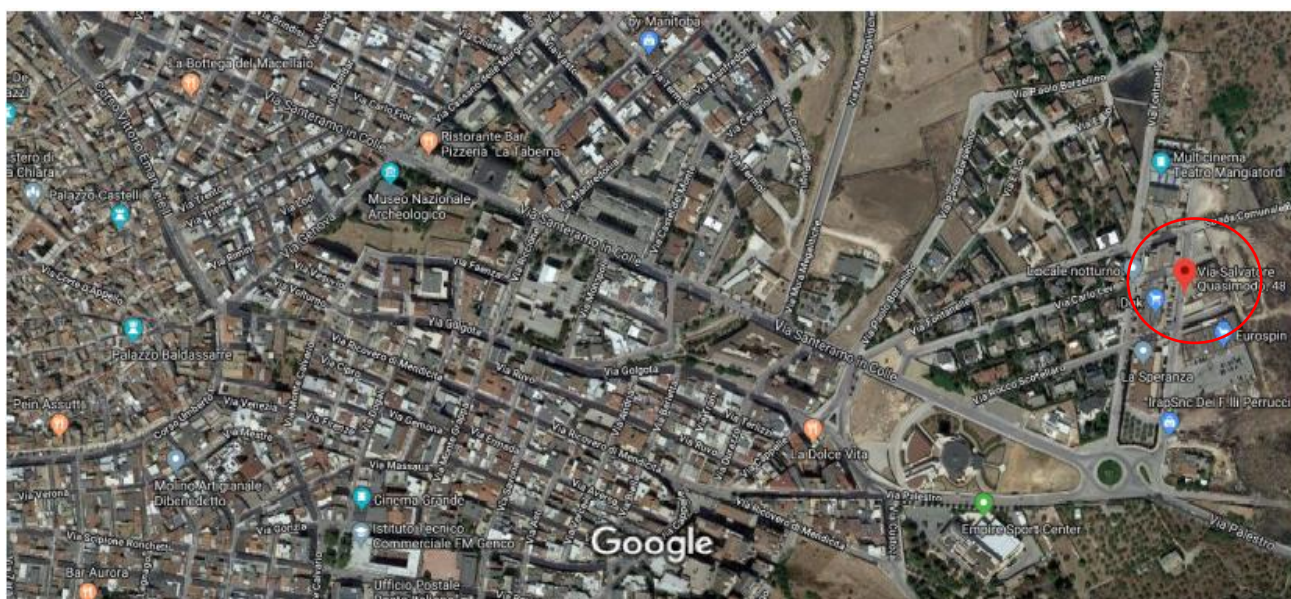
A) PERIZIA LOTTO 1

A.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 1

L'appartamento costituente il lotto 1 ed oggetto di valutazione è porzione del fabbricato condominiale in Altamura (Ba) alla Via Salvatore Quasimodo n. 48, nelle vicinanze della Strada Provinciale 235 Altamura – Santeramo in Colle. La zona di ubicazione è periferica, distante poco più di 1 Km dal centro storico della città, residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario.



Stralcio cartografico di Altamura (Ba) con individuazione del fabbricato in Via Salvatore Quasimodo, 48



Stralcio ortofotografico di Altamura (Ba) con individuazione del fabbricato in Via Salvatore Quasimodo, 48

L'appartamento pignorato, è stato costruito nel tra il 2001 e il 2005 nella zona di PRG E/2 ha una struttura costituita da telai in conglomerato cementizio armato e solai a struttura mista latero-cementizia; le tompagnature fuori terra hanno spessore di 35 cm mentre le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

Il fabbricato condominiale è composto da un piano interrato, un piano terra adibito a locali



commerciali, ed il primo piano sovrastante, adibito ad appartamenti. L'accesso allo stabile avviene da un portone in alluminio anodizzato e vetro, situato al civico 48, ad Est di Via Quasimodo. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore quindi gli appartamenti del primo piano sono accessibili solo dal vano scala condominiale che parte dall'androne.

Il pavimento dell'androne condominiale è in gres porcellanato come quello dei corridoi comuni al primo piano, mentre le pedate e le alzate delle scale condominiali sono in granito; le pareti dell'androne e del vano scala condominiale, complete di battiscopa in gres, sono intonacate e tinteggiate; le ringhiere delle scale sono in ferro.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento oggetto di procedura, è situato al primo piano, sul piano terra, del fabbricato, con ingresso dalla seconda porta a destra di chi, salendo le scale condominiali giunge al corridoio comune del piano. L'appartamento, classificato catastalmente in A/2



(abitazione di tipo civile) ed adibito come tale, ossia ad abitazione, ha copertura a falda inclinata con orientamento Ovest ($H_{\max} = 3,35$ mt) Est ($H_{\min} = 2,10$ mt) ed è composto come di seguito: ingresso salone, cucina abitabile, tre camere, due bagni, un corridoio ed un terrazzo a livello. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (cfr. All. n. 5a - Planimetria dello stato dei luoghi lotto 1): dalla porta blindata si accede all'ingresso salone, illuminato ed aerato da una finestra con affaccio a Sud su strada privata e da un'ulteriore porta finestra a Sud che accede al terrazzo a livello che delimita l'appartamento sui lati Sud ed Est. In tale ambiente è presente una canna fumaria per camino. Dalla porta ad Est del salone, si passa alla cucina abitabile, illuminata ed aerata da una porta finestra a Sud che accede al terrazzo a livello. Dalla cucina si accede, da una porta a Nord, al bagno di servizio completo di lavatoio, vaso igienico e bidet del tipo sospeso, e doccia, tutti completi di relativa rubinetteria.

Superando la porta a Nord del salone si accede alla zona notte dell'appartamento costituita da un corridoio che immette a tre camere e al bagno principale. Due delle tre camere sono illuminate ed areate da lucernari a tetto, mentre l'altra camera è illuminata ed areata da una porta finestra ad Est che accede al terrazzo a livello. Nel bagno, che chiude il corridoio ad Est, sono presenti una vasca idromassaggio, il vaso igienico e il bidè, entrambi del tipo sospeso, tutti completi di relative rubinetterie; manca il lavabo sebbene siano presenti gli attacchi idraulici. Tale bagno è illuminato ed areato da una finestra prospiciente ad Est sul terrazzo a livello.

Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza variabile, per l'inclinazione della falda di copertura, con massimo a 3,35 mt e minimo a 2,10 mt.

Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento è in parquet come il battiscopa posato sulle pareti, con l'esclusione della cucina e dei bagni pavimentati con gres porcellanato.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura.

Il rivestimento delle pareti del bagno principale è in gres porcellanato rettangolare tipo pietra con inserto di listelli in alluminio; mentre quello del bagno di servizio è in ceramica quadrata effetto mosaico di colore arancio. Le pareti Est e Sud della cucina sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in gres porcellanato.



Il terrazzo a livello è pavimentato con ceramica per esterni, le pareti prospicienti il terrazzo sono rivestite con piastrelle rettangolari in gres porcellanato e le pareti del parapetto sono complete di battiscopa.

Le finestre dell'appartamento sono in legno, con vetrocamera e complete di persiane in PVC. Solo una finestra dell'ingresso salone è priva di persiane.

Le porte interne dell'appartamento sono ad anta battente ed hanno pannello cieco in legno.

La porta d'ingresso è del tipo blindato di colore legno.

L'appartamento ha la seguente dotazione impiantistica: impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di condizionamento per climatizzazione con utilizzo di due unità split (una in cucina e una in salone); impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano (collocata sul terrazzo a livello) per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di radiatori tubolari; impianto telefonico e videocitofonico; impianto TV; luci di emergenza.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento risulta piacevole e razionale e lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture sono molto buoni. Le buone condizioni rilevate incideranno nel giudizio di stima che segue, con incremento opportuno del prezzo unitario di un coefficiente estetico architettonico superiore all'unità: $K_a = 1,05$.

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che non solo sono trascorsi più 5 anni dall'ultima azione del ripristino (l'ultima pratica edilizia è stata svolta nel 2006).

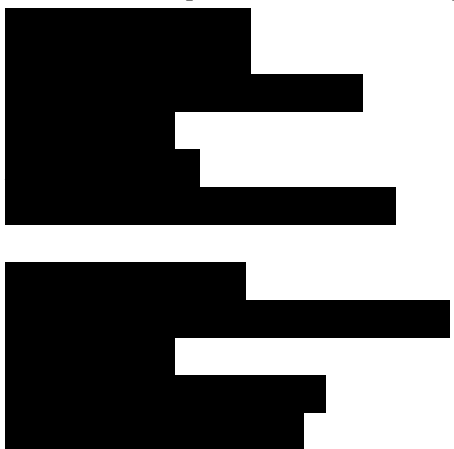
A.2) CONFINI LOTTO 1

L'appartamento oggetto di procedura, confina a Nord con appartamento dello stesso condominio ma di altra proprietà, a Sud con vano scala condominiale e strada privata di altra proprietà, ad Ovest con corridoio e vano scala condominiale ed unità immobiliare di altra proprietà, e ad Est con verde privato di altra proprietà.

A.3) TITOLARITÀ LOTTO 1



L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene, ½ ciascuno ai seguenti esecutati (cfr. All. n. 6a - Atto Notarile di provenienza lotto 1):



A.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1

Alla data del sopralluogo, l'immobile al primo piano in Altamura (Ba) alla Via Salvatore Quasimodo n. 48 si è rilevato libero.

A.5) DATI CATASTALI LOTTO 1

A.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
U	165	1487	21		A/2	4	7 vani	Totale: 137 mq Totale escluso aeree scoperte: 126 mq	€ 831,50	1
Indirizzo				VIA SALVATORE QUASIMODO n. 48						

A.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/2016 al 03/09/2018	<p>[Redacted] [Redacted] [Redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>[Redacted] [Redacted] [Redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1487, Sub. 21 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 137 mq, Totale escluso aree scoperte: 126 mq Rendita € 831,50 Via Salvatore Quasimodo n. 48 piano: 1



		Variazione toponomastica del 11/08/2016
Dal 09/11/2015 al 12/08/2016	<p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1487, Sub. 21 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 137 mq, Totale escluso aree scoperte: 126 mq Rendita € 831,50 Strada Comunale Esterna 83 Fontanelle SNC piano: 1</p> <p>Variazione toponomastica del 30/11/2015 derivante da aggiornamento ANSC in Strada Comunale Esterna Fontanelle SNC Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie</p>
Dal 15/10/2014 al 09/11/2015	<p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1487, Sub. 21 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Strada Comunale Esterna 83 Fontanelle SNC piano: 1</p> <p>Variazione toponomastica del 15/10/2014</p>
Dal 05/07/2014 al 15/10/2014	<p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1487, Sub. 21 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Traversa di Via Fontanelle SNC piano: 1</p> <p>Variazione nel classamento del 05/07/2014</p>
Dal 16/03/2006 al 05/07/2014	<p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1487, Sub. 21 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Traversa di Via Fontanelle SNC piano: 1</p> <p>Ristrutturazione del 05/07/2013 prot. N. BA0226451</p>
Dal 12/07/2004 al 16/03/2006	<p>██████████ ██████████ ██████████</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 1487, Sub. 21 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Traversa di Via Fontanelle SNC piano: 1</p> <p>(ALTRE) del 12/07/2004 prot. N. BA0295011 Registrazione: EDIFICATE SU AREA DI CORTE</p>

Inoltre si rileva che l'attuale particella 1487 (ex 238) del foglio di mappa 165 del Comune di Altamura, comprende per fusione le particelle 1951 e 2087. Queste ultime sono state soppresse e riunite in seguito alla presentazione del tipo mappale del 07/12/2006 prot. N. BA0445021 in atti dal 07/12/2006.



A sua volta la particella 1951 deriva dal frazionamento della particella 238 giusta variazione catastale del 22/11/2000 prot. N. 246194; mentre la particella 2087 deriva dal frazionamento della particella 2062 giusta variazione catastale del 10/09/2003 prot. N. 375021. Invece la particella 2062 derivava dalla particella 2009 ex 2004 (che ricomprende la 2005) ex 1961 ex 1577 ex 996.

Corrispondenza catastale

Dal confronto della planimetria catastale attuale (Cfr. All. n. 4a) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 5a) non emergono difformità sostanziali.

A.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 1

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 20/09/2018, si rileva che il fabbricato ubicato in Altamura (Ba) - Via Salvatore Quasimodo, 48 di cui l'appartamento in questione è porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. All. n. 7a-Pratica edilizia lotto 1):

- Concessione edilizia n. 241 del 07/11/2001 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Altamura alla [REDACTED]
- Concessione edilizia n. 450 e n. 451 del 19/12/2001 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Altamura alla [REDACTED]
- Permesso di costruire n. 246 del 05/03/2004 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Altamura alla [REDACTED]
- Permesso di costruire in sanatoria (CONDONO) n. 023/3C del 04/01/2006 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Altamura alla [REDACTED] avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso.

Inoltre con Autocertificazione per attestazione di agibilità (ai sensi del DPR 380/2001, DL 301/2002 DPR 445/2000 e s.m.i.) la Società costruttrice unitamente al Direttore dei lavori, hanno dichiarato il 29/06/2009, con deposito del 04/08/2009 al Comune di Altamura, l'agibilità tra le altre unità immobiliari in Altamura alla Via Quasimodo n. 48, anche quella dell'abitazione al primo piano distinta in Catasto al foglio 65 part. 1487 Sub 21 (Cfr. All. n. 8a - Autocertificazione agibilità lotto 1).



Corrispondenza edilizia ed urbanistica

Dal confronto dello stato dei luoghi emerso dal sopralluogo peritale, con gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia svolta il 04/01/2006 non emergono difformità.

A.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1

L'appartamento pignorato è porzione del fabbricato condominiale di Via Salvatore Quasimodo, 48 ad Altamura (Ba) e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

In particolare la scrivente, con richiesta inoltrata via PEC il 11/10/2018 all'Amministratore pro-tempore del suddetto Condominio, ha ottenuto le seguenti informazioni condominiali riguardanti l'immobile pignorato (cfr. All. n. 19a – Informazioni condominiali lotto 1):

- i millesimi di proprietà dell'appartamento in questione sono 40,026;
- il totale della spesa condominiale ordinaria annua dell'immobile è di € 424,00;
- non vi sono spese straordinarie deliberate e lavori in corso;
- è stato avviato un decreto ingiuntivo emesso nei confronti dei proprietari dell'immobile perché debitori nei confronti del Condominio fino al 31/10/2018 di Euro 1.206,68 oltre interessi e spese legali.

* * * * *

Inoltre si evidenziano le seguenti precisazioni riferite all'unità immobiliare in questione, definite nell'atto di acquisto Rep. 7917 del 16/03/2006 (cfr. All. n. 6a):

la società venditrice [REDACTED] per sé e/o suoi aventi causa, si riserva la proprietà esclusiva della unità scoperta al piano terra, individuata in catasto con la particella 1487 sub. 2; su di essa la società venditrice riconosce il diritto di passaggio pedonale e carrabile in favore delle unità immobiliari individuate in catasto con la particella 1487 subb. 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 36, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34 e 35.

A.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 1



Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 21/05/2018 del Dott. Silvio Scaglia Notaio in Agrigento, prodotto dal creditore procedente e dall'Atto notarile Rep. N. 7917 del 16/03/2006 reperito dalla scrivente (Cfr. All. n. 6a), si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il bene costituente il lotto 1, oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2006 al 21/05/2018	Proprietari ½ ciascuno in regime di comunione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Alberto Scafarelli	16/03/2006	7917	580
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Bari	29/03/2006	16738	10934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie N°
		Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle	28/06/2006	2086	1/T

Si rileva che l'unità censuaria identificata nel Comune di Altamura al foglio 165 particella 1487 Sub. 21 relativa all'appartamento in questione, è stata costruita unitamente al fabbricato di cui fa parte, dalla società sulla particella 1487 (ex 238) del foglio di mappa 165, che ricomprendeva anche le particelle 1951 (ex 238) e 2087 (ex 2062-2009-2004-1961-1577-996).

Le suddette particelle sono pervenute alla società Scarabaggio s.r.l. attraverso le seguenti vicende:

1. La particella 1487 (con ivi insistente un fabbricato in corso di costruzione) è stata acquistata con atto di compravendita Rep. N. 3408 del 18/06/2002 per Notaio Dott. Gaetano Lonerò e trascritto il 10/07/2002 ai nn. 29638/21066, da potere dei sig.ri

Questi ultimi erano divenuti proprietari del terreno di are 40.90 censito con il foglio 165 particella 1487, per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà, attraverso la successione ereditaria legittima apertasi il 29/08/1993 con la morte della Sig.ra _____), denuncia 59 volume 487, trascritta il 12/09/1994 ai nn. 30017/22904. Inoltre si rileva la sottoscrizione del 03/11/1993, dinanzi al collaboratore di cancelleria della Pretura circondariale di Bari, trascritta l'11/11/1993 ai nn. 35368/27078, del sig. _____,

quale genitore esercente la patria potestà sulla figlia minore

_____, per l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in nome e per conto della predetta minore della de cuius _____ deceduta il 29/08/1993.

2. Le particelle 1951 (ex 238) e 2062 (ex 2009-2004-1961-1577-996) per averle adottate in forza dell'atto di divisione Rep. 7148 del 27/11/2003 per Notaio Lonerò Gaetano e trascritto il 17/12/2003 ai nn. 57333/40361. In detto atto si scioglieva la comunione con la società



con sede in Altamura cod. fisc. 04078570720, cha si era generata in forza dei seguenti titoli:

- a. Per avere acquistato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno la particella 238, con atto di compravendita Rep. 14598 del 21/07/1998 per Notaio Speranza Patrizia e trascritto il 17/08/1998 ai nn. 26308/18765, da potere dei Sig.ri

A questi ultimi era a loro volta pervenuta con atto di compravendita Rep. 6184 del 22/05/1984 per Notaio De Bellis Lorenzo e trascritto il 19/06/1984 ai nn. 20809/17238 da potere della società " . con sede in Altamura.

- b. Per aver acquistato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno la particella 1577 (ex 996), con atto di compravendita Rep. 13905 del 04/06/1998 per Notaio Speranza Patrizia e trascritto il 13/06/1998 ai nn. 18702/13442 da potere del Sig.

. A quest'ultimo era a sua volta pervenuta in maggiore estensione e denominata con la particella 238/b, in forza dell'atto di divisione del 14/10/1969 per Notaio Iazzetti e trascritto il 11/11/1969 ai nn. 48181/41031. Con tale atto si scioglieva la comunione tra i Sig.ri

. Infine detta comunione si era generata in parte con successione ereditaria apertasi in data 07/06/1958 in morte del Sig.

denuncia 2814 volume 1557, trascritta in data 01/03/1959 ai nn. 23035/21052 ed in parte mediante atto divisionale a stralcio del 14/10/1969 ai rogiti del Notaio Iazzetti trascritto 11/11/1969 ai nn. 48180/41030 a favore dei predetti signor

e contro

A.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 21/05/2018 del Dott. Silvio Scaglia Notaio in Agrigento, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 15/11/2018 (cfr. All. n. 10a – Ispezione Ipotecaria lotto 1), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'appartamento in Altamura distinto in Catasto al foglio 65 particella 1487 subalterno 21, costituente il lotto 1 oggetto di procedura:

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria

Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Pubblico Ufficiale: Notaio Scafarelli Alberto

Data: 29/03/2006

N° Repertorio: 7918



Iscritta a Bari il 29/03/2006
Reg. gen. 16744 - Reg. part. 2888
Importo ipoteca: € 210.000,00
A garanzia della somma: € 140.000,00

A favore originariamente di
B@nca 24-7 SpA (C. F. 02805490162)
Sede Bergamo
Oggi a favore di
Banca Monte dei Paschi di Siena SpA (C. F. 00884060526)
Sede Siena

Contro

[REDACTED]

Proprietari ciascuno di ½ dell'appartamento costituenti il lotto 1

Documenti successivi correlati:
Annotazione nn. 25031/3499 di surrogazione (ai sensi dell'Art. 8 comma 2 del D.l. 7/2007)
Pubblico Ufficiale: Notaio Tatarano Maria Chiara
Data: 24/05/2010
N° Repertorio: 26696

2. Ipoteca volontaria

Derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali
Pubblico Ufficiale: Notaio Demichele Roberto
Data: 10/02/2014
N° Repertorio: 13370
Iscritta a Bari il 12/02/2014
Reg. gen. 4683 - Reg. part. 492
Montante: € 180.000,00
A garanzia della somma: € 180.000,00

A favore di

Contro

[REDACTED]



[REDACTED]
Proprietari ciascuno di ½ beni dell'appartamento costituenti il lotto 1

Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3367 (restrizione dei beni)

3. Ipoteca giudiziale

Derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari
Data: 22/09/2014
N° Repertorio: 2562/2014
Iscritta a Bari il 15/05/2015
Reg. gen. 19406 - Reg. part. 2334
Importo ipoteca: € 16.000,00
A garanzia della somma: € 11.228,57

A favore di
Cassa Edile della Provincia di Bari (C.F. 80000470726)
Sede Bari

Contro

[REDACTED]
Proprietario di ½ dell'appartamento costituente il lotto 1

Trascrizioni

1. Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bari
Data: 04/08/2015
N° repertorio: 4486/2015
Trascritto a Bari il 10/11/2015
Reg. gen. 41507 - Reg. part. 30458

A favore di

Con sede in Altamura
Codice fiscale:

Contro

[REDACTED]
Proprietario di ½ dell'appartamento costituente il lotto 1



2. Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Data: 30/03/2018

N° repertorio: 2500/2018

Trascritto a Bari il 18/05/2018

Reg. gen. 22371 - Reg. part. 16356

A favore di

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Con sede in Siena

Codice fiscale: 00884060526

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

E

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari ciascuno di ½ dell'appartamento costituenti il lotto 1

Formalità a carico della procedura.

A.10) ALTRE FORMALITA' E VINCOLI LOTTO 1

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 15/11/2018, si rileva la seguente ulteriore trascrizione di formalità che resterà a carico dell'appartamento costituente il lotto 1 oggetto di procedura:

Trascrizioni

3. Domanda giudiziale - Divisione giudiziale

dell'immobile censito nel catasto fabbricati di Altamura con il foglio di mappa 165
particella 1487 subalterno 21

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Data: 15/03/2017

Trascritta a Bari il 30/05/2017

Reg. gen. 21794 - Reg. part. 15471

A favore di

con sede Altamura

Codice fiscale:





Proprietari ciascuno di ½ dell'appartamento costituenti il lotto 1

A.11) CONSISTENZA LOTTO 1

Le superfici nette dell'immobile al primo piano di Via Salvatore Quasimodo n. 48 sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nella planimetria elaborata dalla scrivente (cfr. All. n. 5a). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Appartamento al primo piano							
Ingresso Salone	38,62 mq	43,63 mq	1,00	43,63 mq	Buone	Hm 2,95m	1
Cucina abitabile	11,68 mq	14,44 mq	1,00	14,44 mq	Buone	Hm 2,32 m	1
Bagno di servizio	4,07 mq	4,58 mq	1,00	4,58 mq	Buone	Hm 2,45 m	1
Corridoio	6,49 mq	7,28 mq	1,00	7,28 mq	Buone	Hm 2,75 m	1
Camera 1	15,69 mq	17,90 mq	1,00	17,90 mq	Buone	Hm 2,36 m	1



Camera 2	10,32 mq	11,18 mq	1,00	11,18 mq	Buone	Hm 2,80 m	1
Camera 3	15,62 mq	17,25 mq	1,00	17,25 mq	Buone	Hm 3,17 m	1
Bagno principale	6,96 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	Buone	Hm 2,22 m	1
Totale superfici convenzionali dei vani principali e accessori diretti				124,76 mq			
Terrazzo a livello	55,72 mq	62,22 mq	$[0,25 \times 25 + (62,22 - 25) \times 0,10]$	9,97 mq	Buone		1
Totale superfici pertinenze dirette ed indirette				9,97 mq			
Totale superficie commerciale Lotto unico				134,73 mq			

A.12) STIMA DEL LOTTO 1

Si intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale", tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore "venale del bene". Tale valore sarà determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2017 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Periferica del Comune di Altamura zona: Parco S. Giuliano – Selva -Stazione-Zona compresa tra SS 96 e linea ferroviaria Gravina-Gioia del Colle Cod. Zona D1- microzona catastale: 2, si desumono per abitazioni civili, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 1.250,00 ed €/mq 1.800,00, aventi quindi un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 1.525,00$.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche



similari e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.900,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_2 = \text{€/mq } 1.500,00$

Consultata il listino ufficiale delle quotazioni immobiliari 2013 della Camera di Commercio di Bari, sulla rilevazione dei prezzi delle abitazioni completamente ristrutturate in edifici ristrutturati poste nella zona periferica del Comune di Altamura, si desume un valore:

$$L_3 = \text{€/mq } 1.168,00.$$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (1.525,00 + 1.500,00 + 1.168,00) / 3 = \text{€/mq } 1.397,67$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Normale	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Buono	1,05
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Normale	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Normale	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Normale	1,00
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Normale	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Normale	1,00
Coefficiente totale K tot.		1,05

Applicando il coefficiente totale K tot. = 1,05, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.397,67, si ottiene il valore unitario dell'appartamento al primo piano in oggetto pari a:



€/mq 1.397,67x 1,05= €/mq 1.467,55

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'appartamento in questione quello di €/mq 1.467,55 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

€/mq 1.467,55 x Mq 134,73= € 197.723,01

Che si arrotondano a € 197.700,00

IL VALORE COMMERCIALE dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 1, si stima pertanto pari ad: **€ 197.700,00 (Euro centonovanta settemila settecento /00)**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari a: 197.700,00 x 0,15 = **€ 29.655,00**

IL PREZZO A BASE D'ASTA dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 1, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto pari a:

€ (197.700,00 - 29.655,00) = € 168.045,00

Che si arrotondano a **€ 168.000,00 (Euro centosessantotto mila/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 1 DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 226/2018

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto 1
Lotto 1 Appartamento al primo piano in Altamura (Ba) Via Salvatore Quasimodo, 48	Comune di Altamura Fg. 165, Part. 1487, Sub. 21 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Super. catastale Totale: 137 mq, Totale escluso aree scoperte: 126 mq Rend. € 831,50	134,73 mq	1.467,55	€ 197.700,00	- € 29.655,00	€ 168.000,00	100,00	€ 168.000,00
						Totale lotto 1		€ 168.000,00



B) PERIZIA LOTTO 2

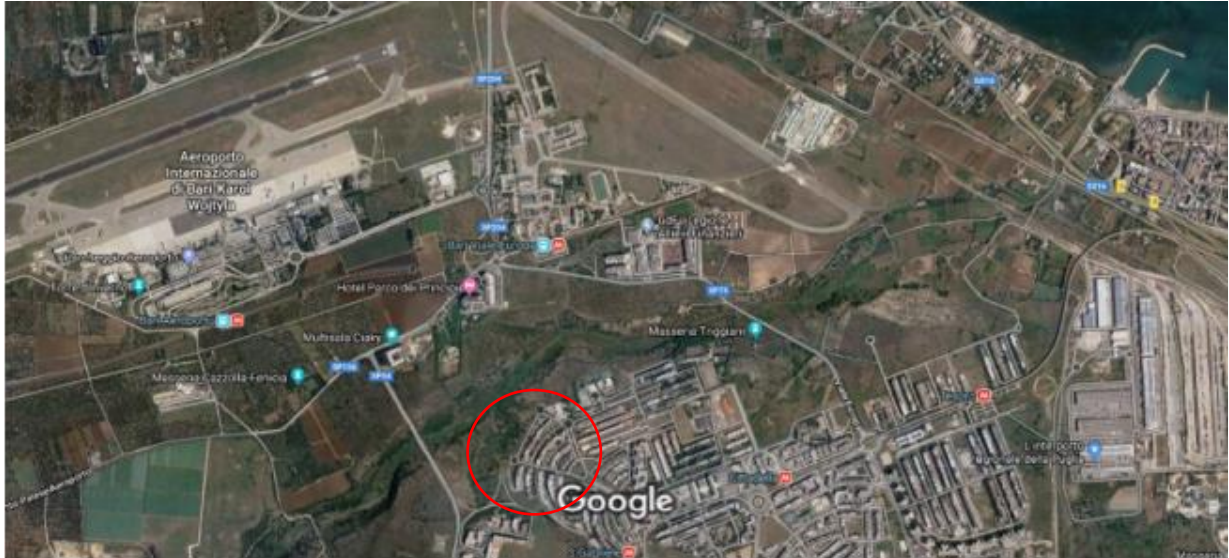
B.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 2

L'appartamento ed il garage, costituenti nel loro insieme il lotto 2 oggetto di valutazione, sono porzione del fabbricato condominiale situato nel Quartiere San Paolo a Bari, precisamente in Via Francesco Eugenio Silvestri n. 31/A, nelle vicinanze dell'Ospedale "San Paolo". La zona di ubicazione è residenziale con immobili di recente costruzione e risulta urbanizzata sia a livello primario che secondario, sebbene sia periferica sia rispetto al centro della città di Modugno, dal quale dista circa 6 Km, che rispetto al centro della città di Bari, dal quale dista circa 10 Km.



Stralcio cartografico di Bari con individuazione del fabbricato in Via Francesco Eugenio Silvestri, 31

Le unità immobiliari pignorate, sono porzione del complesso edilizio, facente parte dei lotti 13, 14 e 15 ricadenti nel Comparto A della lottizzazione 122 dell'anno 1992 denominata "San Nicola", realizzato di recente (tra il 2007 ed il 2012) nella zona a margine della Via Francesco Eugenio Silvestri angolo Via Michele di Giesi, nel Quartiere San Paolo di Bari. Il complesso immobiliare denominato "Borgo San Nicola" è costituito da quattro palazzine denominate "Scala A", "Scala B", "Scala C" e "Scala D" con accesso sia dai civici 30 e 34 (rispettivamente accesso pedonale e carrabile e solo carrabile) di Via Michele di Giesi sia dai civici 29/B e 31/A-B (accessi solo pedonali) di Via Francesco Eugenio Silvestri.



Stralcio ortofotografico di Bari con individuazione del fabbricato in Via Francesco Eugenio Silvestri, 31

L'edificio è composto da due piani interrati adibiti a garage e vani tecnici, un piano terra pilotis adibito a posti macchine e vani tecnici, e nove piani sovrastanti adibiti ad appartamenti ed uffici, oltre al lastrico solare di copertura dell'ultimo piano. I piani interrati sono collegati ai piani superiori mediante corpi scala e ascensori condominiali, indipendenti a servizio di ogni palazzina.



Esterno del complesso immobiliare in Bari alla Via Francesco Eugenio Silvestri n. 31



Il fabbricato ha una struttura costituita da intelaiatura di pilastri e travi e chiusure orizzontali in c.a. con blocchi alleggeriti; le tompagnature fuori terra hanno spessore di 40 cm mentre le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

I confini del complesso immobiliare sono delimitati da un muretto di recinzione e sovrastante ringhiera, che circonda il porticato condominiale a piano terra. Nel pilotis a piano terra è anche situato il portone condominiale in alluminio anodizzato e vetro.

Il pavimento dell'androne condominiale, dei pianerottoli, le pedate e le alzate delle scale condominiali, a rampa rettilinea, sono rivestite con granito; le pareti dell'androne e del vano scala condominiali, sono intonacate e tinteggiate; le ringhiere delle scale sono in ferro.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un buono stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione appartamento

L'appartamento oggetto di procedura, è situato al quarto piano, sul piano terra a pilotis, del fabbricato, con ingresso dalla terza porta a sinistra di chi arrivando al quarto piano esce dall'ascensore. L'appartamento, classificato catastalmente in A/3 (*abitazione di tipo economico*) ed adibito come tale, ossia ad abitazione, è composto come di seguito: ingresso salone, cucina, una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (cfr. All. n. 5b – Planimetria dello stato dei luoghi): dalla porta blindata si accede all'ingresso salone illuminato ed aerato da una porta finestra che accede al balcone a Nord con affaccio su Via Di Giesi. Dalla porta ad Est di questo ambiente, si passa al cucinino illuminato ed aerato da una finestra a Nord prospiciente lo stesso balcone su Via De Giesi. Collegato all'ingresso salone ad Est si trova il disimpegno che fa accedere, alla camera da letto matrimoniale con una porta finestra sul balcone su Via Di Giesi e al bagno, con aerazione forzata, completo di lavabo, vaso igienico e bidet del tipo sospeso, e doccia, tutti completi di relativa rubinetteria.

Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza di 2,70 mt.



Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento è in gres porcellanato come il battiscopa posato sulle pareti.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura.

Il rivestimento delle pareti del bagno è in ceramica posato per un'altezza di circa 2,30 mt; la parete Est della cucina è parzialmente rivestita con piastrelle in gres porcellanato.

Il balcone su Via Di Giesi, protetto con parapetto in vetro e ferro, è pavimentato con ceramica per esterni e sulla parete è posato il battiscopa. Su tale balcone è stato realizzato un piccolo ripostiglio delimitando con due ante in alluminio il lato ad Ovest.

Le finestre dell'appartamento sono in legno, con vetrocamera, complete di avvolgibili con motorizzazione dell'apertura e zanzariere.

Le porte interne dell'appartamento sono ad anta battente ed hanno pannello cieco in legno tipo rovere chiaro.

La porta d'ingresso è del tipo blindato di colore rovere chiaro.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di condizionamento per climatizzazione con utilizzo di due unità split (una nell'ingresso salone e una in camera da letto); impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico centralizzato, per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di radiatori tubolari; impianto telefonico e videocitofonico; impianto TV; luce di emergenza.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento risulta piacevole e razionale e lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture sono molto buoni.

Descrizione garage

Il locale garage di pertinenza dell'appartamento suddetto, è ubicato al secondo piano interrato del fabbricato condominiale in Bari alla Via Di Giesi identificato come "Scala C", con accesso dalla rampa condominiale cui si accede sia dal civico 30 che dal 34 di detta Via.

Esso presenta pianta regolare avente superficie 16,37 mq ed altezza interna di 2,60 mt.



L'ingresso al garage contrassegnato con il numero 32, è costituito da una serranda metallica avvolgibile con apertura elettrica; la pavimentazione è in cemento del tipo industriale; le pareti sono in blocchetti in cls a faccia vista mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato.

Nel locale autorimessa è presente l'impianto elettrico sopra traccia con punto luce al soffitto. Lo stato di manutenzione e di conservazione del garage è buono.

* * * *

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che sono trascorsi più 5 anni dall'ultima azione del ripristino (l'ultima pratica edilizia è stata svolta nel 2012).

B.2) CONFINI LOTTO 2

Confini appartamento

L'appartamento costituente il lotto 2 oggetto di procedura, confina a Nord con area esterna prospiciente Via di Giesi, a Sud con vano scala condominiale ed altri appartamenti di altra proprietà dello stesso condominio, ad Est ed Ovest con appartamenti di altra proprietà dello stesso condominio.

Confini garage

Il garage costituente il lotto 2 oggetto di procedura, confina a Nord con vano ascensore ed altro vano appartenente al fabbricato condominiale "Scala C", a Sud e ad Est con garage di altre proprietà appartenente al fabbricato condominiale "Scala C", e ad Ovest con corsia condominiale di manovra.

B.3) TITOLARITÀ LOTTO 2

I due beni costituenti il lotto 2 oggetto dell'esecuzione appartengono, per l'intera proprietà ed in parti uguali, ai seguenti esecutati (cfr. All. 6 b-Atto Notarile di provenienza):

[REDACTED]





B.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 2

Alla data del sopralluogo, l'appartamento al quarto piano ed il garage al secondo piano interrato, costituenti nel loro insieme il lotto 2 dell'odierna procedura, si sono rilevati occupati dai proprietari

B.5) DATI CATASTALI LOTTO 2

B.5.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI APPARTAMENTO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
U	16	611	30	2	A/3	4	3,5 vani	Totale: 68 mq Totale escluso aeree scoperte: 64 mq	€ 497,09	4
Indirizzo				SECONDA TRAVERSA CAPOSCARDICCHIO piano 4 scala A						

Si precisa che l'indirizzo dell'appartamento suddetto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari come Seconda Traversa Caposcardicchio é ora denominato Via Francesco Eugenio Silvestri n. 31 A.

B.5.1.2 DATI CATASTALI ATTUALI GARAGE

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
U	16	610	58	2	C/6	3	17 mq	Totale: 18 mq	€ 118,53	S2
Indirizzo				PRIMA TRAVERSA CAPOSCARDICCHIO piano S2						



Si precisa che l'indirizzo del garage suddetto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari come Prima Traversa Caposcardicchio é ora denominato Via Michele di Giesi n. 34.

B.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 03/09/2018	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni</p>	<p>Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 611, Sub. 30 Zona Cens. 2, Categoria A/3 Cl. 4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 68 mq, Totale escluso aree scoperte: 64 mq Rendita € 497,09 Seconda Traversa Caposcardicchio piano: 4 scala: A</p> <p>Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie</p>
Dal 04/03/2013 al 09/11/2015	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	<p>Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 611, Sub. 30 Zona Cens. 2, Categoria A/3 Cl. 4, Cons. 3,5 vani Rendita € 497,09 Seconda Traversa Caposcardicchio piano: 4 scala: A</p> <p>Variazione nel classamento del 03/04/2013 Prot. N. BA0104806 in atti dal 03/04/2013</p>
Dal 19/04/2012 al 04/03/2013	<p>[REDACTED] [REDACTED] Proprietario 1/1</p>	<p>Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 611, Sub. 30 Zona Cens. 2, Categoria A/3 Cl. 4, Cons. 3,5 vani Rendita € 497,09 Seconda Traversa Caposcardicchio piano: 4 scala: A</p> <p>Costituzione del 19/04/2012 prot. N. BA0154297 in atti dal 19/04/2012</p>

Inoltre si rileva che l'attuale particella 611 (ex 509-227-31) del foglio di mappa 16 relativa al Comune di Bari, nasce dalla fusione delle particelle 529 (ex 228-31), 534 (ex 296-31), 548 (ex 508-227-31) e 550 (ex 530-228-31).

Corrispondenza catastale appartamento

Dal confronto della planimetria catastale attuale dell'appartamento costituente il lotto 2 (cfr. All. n. 4b) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (cfr. All. n. 5b) non emergono difformità.



B.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 2

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 15/10/2018, si rileva che il fabbricato ubicato in Bari alla Via Francesco Eugenio Silvestri 31/A, di cui i due beni (appartamento al quarto piano e garage al secondo piano interrato) costituenti il lotto 2 in questione sono porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. All. n. 7b-Pratiche edilizie lotto 2):

- Permesso di costruire n. 250/2007 del 20/11/2009 rilasciato dal Comune di Bari alla Società " [REDACTED]
- Permesso di costruire in variante n. 161/2010 del 11/02/2011 rilasciato dal Comune di Bari alla Società " [REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata da " [REDACTED] in data 16/02/2012 n. 21/2012, protocollo n. 37616;
- Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante, n. 445/2012 del 30/05/2012 e n. 854 dell'11/10/2012.

Inoltre con Dichiarazione di agibilità (ai sensi dell'art. 25 comma 5/bis del DPR 380/2001, e s.m.i., Legge Regionale 12/2014) prot. n. 10280 del 09/10/2014, con rilascio prot. n. 227728 del 15/10/2014 del Comune di Bari, il Direttore dei lavori ha attestato, la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità dell'immobile in Bari Lottizzazione San Nicola lotti 13 e 14, identificato in Catasto al Foglio 16 Particella 610-611 (Cfr. All. n. 8b - Dichiarazione di agibilità lotto 2).

Corrispondenza edilizia ed urbanistica

Dal confronto dello stato dei luoghi emerso dai sopralluoghi peritali, eseguiti presso l'appartamento al quarto piano ed il garage al secondo piano interrato, con gli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A n. 854 dell'11/10/2012 non emergono difformità.

B.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2



L'appartamento ed il garage pignorati sono porzione del fabbricato condominiale di Via Francesco Eugenio Silvestri 31 e ne condividono proporzionalmente le parti comuni, come meglio specificato alle pagine 4, 5, 6 e 7 dell'Atto notarile Rep. n. 43689 del 04/03/2013 in allegato al n. 6b, alla presente perizia estimativa ed al quale si rimanda.

Inoltre durante le operazioni peritali i proprietari Sig.ri [REDACTED] hanno dichiarato quanto segue:

la spesa condominiale ordinaria mensile per i due beni è di € 41,00, al quale va aggiunto l'eventuale conguaglio per spesa acqua e riscaldamento a fine anno;

non ci sono spese condominiali insolute né spese straordinarie deliberate e lavori in corso.

B.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 2

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 21/05/2018 del Dott. Silvio Scaglia Notaio in Agrigento, prodotto dal creditore precedente e dall'Atto notarile Rep. N. 43689 del 04/03/2013 reperito dalla scrivente (cfr. All. n. 6b- Atto Notarile), si rilevano le seguenti provenienze ventennali per i due beni costituenti il lotto 2:

Provenienze ventennali appartamento

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2013 al 21/05/2018	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Michele Buquicchio	04/03/2013	43689	18116
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	29/03/2013	12082	9249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie N°
		Agenzia delle Entrate di Bari	27/03/2013	8719	1/T

Si rileva detta unità censuaria (foglio 16 part. 611 sub. 30) risulta costruita unitamente al fabbricato di cui fa parte, dalla società [REDACTED] sulla particella 611 (ex 509-227-31) del foglio



di mappa 16 che ha ricompreso giusta presentazione tipo mappale del 06/10/2001 anche le particelle 529 (ex 228-31), 534 (ex 296-31), 548 (ex 508-227-31) e 550 (ex 530-228-31).

Dette originarie particelle, risultano pervenute alla società _____, nella maniera seguente:

Le particelle 508 e 530 (per l'intera piena proprietà) e le particelle 509 e 534 per la quota di 3,145/100 per essere state acquistate mediante l'atto di compravendita del 01/02/2007 ai rogiti del Notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 35242 raccolta 13768, atto che risulta trascritto il 01/03/2007 ai nn. 13488/9386, da potere dei signori _____

La provenienza ai predetti venditori, è articolata nella maniera seguente:

a. In data 31/03/1991 si apriva la successione ereditaria legittima in morte, del predetto signor _____ denuncia 55 volume 1142, la quale risulta trascritta il 20/02/1995 ai nn. 5470/4095 e successiva integrativa e correttiva n. 52 volume 1175, trascritta il 20/02/1995 ai nn. 5439/4064. Nell'asse ereditario c'era tra le altre anche la particella 31 del foglio di mappa 16 dalla quale hanno avuto origine tutte le particelle oggetto della presente certificazione. La successione legittima veniva devoluta al coniuge _____, ed ai tre figli adottivi _____

b. In seguito, la signora _____ a tacitazione e saldo della quota a lei spettante derivante dalla comunione generatasi mediante la successione in morte del signor _____ (sopra descritta) adottava immobili estranei alla procedura esecutiva, mediante l'atto notarile pubblico di stralcio di quota divisionale del 06/08/1996 ai rogiti del notaio Di Marcantonio Paolo da Putignano repertorio 90279, trascritto l'08/08/1996 ai nn. 23725/18014. Di conseguenza i signori _____ rimanevano comproprietari della particella 31 del foglio di mappa 16, rispettivamente per le quote di 27/63 la signora _____;

c. Successivamente, con l'atto notarile pubblico di conferimento e attribuzione di quote del 07/12/2006 ai rogiti del notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 35091, trascritto il 21/12/2006 ai nn. 71197/47932 i predetti signori _____

_____ con sede in Bari (cod. fisc. _____),
_____ con sede in Bari (cod. fisc. _____), _____

_____ hanno costituito un consorzio denominato " _____ i" con sede Bari (cod. fisc. _____), avente per oggetto tra le altre anche le particelle 508, 509, 530 e 534 del foglio di mappa 16, e con lo stesso atto del 07/12/2006 ai rogiti del notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 35091, trascritto il 21/12/2006 ai nn. 71198/47932 il predetto Consorzio, divenuto proprietario di tutti i terreni costituenti la lottizzazione N.122-Anno 1992, ha attribuito a ciascuno dei consorziati i lotti loro spettanti. Alla signora _____ ha attribuito la quota di 3/7 delle p.lle 508 e 530 e la quota di 1,349/100 delle p.lle 509 e 534 e ai signori _____



- ████████████████████ per la quota di 2/7 ciascuno le part.lle 508 e 530, e per la quota di 0,898/100 ciascuno le par.lle 509 e 534.
2. La particella 529 (per l'intera piena proprietà) e le particelle 509 e 534 (per la quota di 96,855/100) per essere state acquistate mediante l'atto di compravendita del 22/01/2008 ai rogiti del Notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 36527 raccolta 14357, atto che risulta trascritto il 04/02/2008 ai nn"524713433, da potere della società denominata, ██████████, alla quale dette quote erano pervenute, mediante l'atto di attribuzione lotti del 07/12/2006 ai rogiti del notaio Buquicchio Michele repertorio 35091, trascritto il 21/12/2006 ai nn. 71198/47933 da potere del ██████████).

Al predetto Consorzio, le predette particelle (529-509 e 534 tutte ex 31) erano pervenute, mediante l'atto notarile pubblico di conferimento del 07/12/2006 ai rogiti del notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 35091, trascritto il 21/12/2006 ai nn. 71197/47932 da potere dei signori ██████████

Ai predetti danti causa, l'originaria particella 31, era pervenuta giusta successione ereditaria legittima in morte apertasi il 31/03/1991 in morte, del signor ██████████ denuncia 55 volume 1142, la quale risulta trascritta il 20/02/1995 ai nn. 5479/4095 e successiva integrativa e correttiva, n. 52 volume 1175, trascritta il 20/02/1995 ai nn. 5439/4064 e successivo atto notarile pubblico di stralcio di quota divisionale del 06/08/1996 ai rogiti del notaio Di Marcantonio Paolo da Putignano repertorio 90279, trascritto l'08/08/1996 ai nn. 23725/18014.

Provenienze ventennali garage

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2013 al 21/05/2018	██████████ ██████████ ██████████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Michele Buquicchio	04/03/2013	43689	18116
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia del Territorio di Bari	29/03/2013	12082	9249	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Serie N°	
Agenzia delle Entrate di Bari	27/03/2013	8719	1/T		
Dal 15/02/2013 al 04/03/2013	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Michele Buquicchio	15/02/2013	43635	18070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del	26/02/2013	7114	5416		



		Territorio di Bari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie N°

Si rileva detta unità censuaria (foglio 16 part. 610 sub. 58) risulta costruita unitamente al fabbricato di cui fa parte, dalla società _____, sulla particella 610 (ex 547-508-227-31) del foglio di mappa 16 che ha ricompreso giusta presentazione tipo mappale del 06/10/2001 anche le particella 549 (ex 530-228-31).

L'appezzamento di terreno allora identificato con le particelle 547 e 549, risulta pervenuto alla società Primavera Immobiliare s.r.l., mediante l'atto notarile pubblico di compravendita del 2210'112008 ai rogiti del notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 36528 raccolta 14358, trascritta il 04/02/2008 ai nn. 5248/3434 da potere della società denominata Costruzioni _____ alla quale a sua volta era pervenuto (allora identificato con le particelle 508 e 530) per essere stato acquistato mediante l'atto di compravendita del 01/02/2007 ai rogiti del Notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 35242 raccolta 13768, atto che risulta trascritto il 01/03/2007 ai nn. 13488/9386, da potere dei _____

La provenienza delle particelle 508 e 530 ai predetti venditori, è articolata nella maniera seguente:

a. In data 31/03/1991 si apriva la successione ereditaria legittima in morte, del predetto signor _____), denuncia 55

volume 1142, la quale risulta trascritta il 20/02/1995 ai nn. 5470/4095 e successiva integrativa e correttiva n. 52 volume 1175, trascritta il 20/02/1995 ai nn. 5439/4064. Nell'asse ereditario c'era tra le altre anche la particella 31 del foglio di mappa 16 dalla quale hanno avuto origine tutte le particelle oggetto della presente attestazione. La successione legittima veniva devoluta al coniuge _____

b. In seguito, la signora _____ a tacitazione e saldo della quota a lei spettante derivante dalla comunione generatasi mediante la successione in morte del signor _____ (sopra descritta) adottava immobili estranei alla procedura esecutiva, mediante l'atto notarile pubblico di stralcio di quota divisionale del 06/08/1996 ai rogiti del notaio Di Marcantonio Paolo da Putignano repertorio 90279, trascritto l'08/08/1996 ai nn. 23725/18014. Di conseguenza i signori _____, rimanevano comproprietari della particella 31 del foglio di mappa 16, rispettivamente per le quote di 27/63 la signora _____ e 18/63 ciascuno in piena proprietà i germani _____;

c. Successivamente, con l'atto notarile pubblico di conferimento e attribuzione di quote del 07/12/2006 ai rogiti del notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 35091, trascritto il 21/12/2006 ai nn. 71197/47932 i predetti signori _____

_____ con sede in Bari (cod. fisc. 04146510724),



[REDACTED]

avente per oggetto tra le altre anche le particelle 508 e 530 del foglio di mappa 16, e con lo stesso atto del 07/12/2006 ai rogiti del notaio Buquicchio Michele da Bari, repertorio 35091, trascritto il 21/12/2006 ai nn. 71198/47932 il predetto Consorzio, divenuto proprietario di tutti i terreni costituenti la lottizzazione N.122-Anno 1992, detratte solo le aree già cedute al Comune di Bari, ha attribuito a ciascuno dei consorziati i lotti loro spettanti. Sono state attribuite le particelle 508 e 530 alla signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/7 ciascuno.

B.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 21/05/2018 del Dott. Silvio Scaglia Notaio in Agrigento, prodotto dal creditore precedente sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto 2 oggetto di procedura:

Trascrizioni

Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Data: 30/03/2018

N° repertorio: 2500/2018

Trascritto a Bari il 18/05/2018

Reg. gen. 22371 - Reg. part. 16356

A favore di

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Con sede in Siena

Codice fiscale: 00884060526

Contro

[REDACTED]

proprietari per ½ ciascuno dei beni costituenti il lotto 2 oggetto di procedura.

Formalità a carico della procedura.



Si evidenzia che da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente in data 15/11/2018 (cfr. All. n. 10b - Ispezione Ipotecaria), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, non risulta la trascrizione del pignoramento suddetto sull'appartamento censito nel Comune di Bari al Foglio 16 Particella 611 subalterno 30 porzione del lotto 2 oggetto di procedura, ma risulta solo la trascrizione dello stesso pignoramento sul garage al secondo piano interrato censito nel Comune di Bari al Foglio 16 Particella 610 subalterno 58, anch'esso porzione del lotto 2.

Inoltre sull'appartamento censito nel Comune di Bari al Foglio 16 particella 611 subalterno 30 si rileva la seguente:

ANNOTAZIONE del 16/01/2013
Registro Particolare 220 - Registro Generale 1761
Pubblico Ufficiale Buquicchio Michele Rep. 43409/17895 del 13/12/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1245 del 2010

B.10) ALTRE FORMALITA'

Dall'esame della documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico del lotto 2 oggetto di procedura.

B.11) CONSISTENZA LOTTO 2

Le superfici nette dell'appartamento al quarto piano e del pertinenziale garage al secondo piano interrato in Bari alla Via Francesco Eugenio Silvestri n. 31/A, costituenti nel loro insieme il lotto 2, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (cfr. All. n. 5b e 5b'). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio



diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Appartamento al quarto piano e pertinenziale garage al II piano interrato							
Ingresso Salone	22,08 mq	25,37 mq	1,00	25,37 mq	Ottime	2,70 m	4
Cucina	9,42 mq	10,79 mq	1,00	10,79 mq	Ottime	2,70 m	4
Disimpegno	3,11 mq	3,83 mq	1,00	3,83 mq	Ottime	2,70 m	4
Camera da letto	15,46 mq	18,14 mq	1,00	18,14 mq	Ottime	2,70 m	4
Bagno	4,43 mq	5,42 mq	1,00	5,42 mq	Ottime	2,70 m	4
Totale superfici convenzionali dei vani principali e accessori diretti				63,55 mq			
Balcone	(13,23+0,48) mq= 13,71 mq	14,63 mq	0,25	3,66 mq	Ottime	2,70 mq	4
Garage al 2° piano interrato	16,16 mq	18,35 mq	0,50	9,18 mq	Buone	2,60 mq	S2
Totale superfici pertinenze dirette ed indirette				12,84 mq			
Totale superficie commerciale Lotto 2				76,39mq			

B.12) STIMA DEL LOTTO 2

Si intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale", tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore "venale del bene".



Il valore commerciale dei due bene pignorati, costituenti nel loro insieme il lotto 2, sarà determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorreranno a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agencia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2017 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Suburbana del Comune di Bari zona: S. Paolo Nuova-Tra Ferrovia Adriatica, Viale Europa, Via Granieri, De Ribera, Viale Delle Regioni, Caposcardicchio, La Carrara, Aeroporto - Cod. Zona E12- microzona catastale: 9, si desumono per abitazioni di tipo economico, in ottime condizioni, valori variabili tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.700,00, aventi quindi un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 1.500,00$.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per abitazioni aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 1.900,00 ed €/mq 2.200,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_2 = \text{€/mq } 2.050,00$

Consultata il listino ufficiale delle quotazioni immobiliari 2013 della Camera di Commercio di Bari, sulla rilevazione dei prezzi delle abitazioni di nuova costruzioni poste nella zona San Paolo del Comune di Bari, si desume un valore: $L_3 = \text{€/mq } 1.583,00$.

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (1.500,00 + 2.050,00 + 1.583,00) / 3 = \text{€/mq } 1.711,00$$



Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Buono	1,05
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Buono	1,05
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Normale	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Normale	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Normale	1,00
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Normale	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Normale	1,00
Coefficiente totale K tot.		1,1025

Applicando il coefficiente totale K tot. = 1,1025, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.711,00, si ottiene il valore unitario del lotto 2 in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.711,00 \times 1,1025 = \text{€/mq } 1.886,38$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del lotto 2 in questione quello di €/mq 1.886,38 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 1.886,38 \times \text{Mq } 76,39 = \text{€ } 144.100,57$$

Che si arrotondano a € 144.100,00

IL VALORE COMMERCIALE dell'appartamento al quarto piano e del garage pertinenziale al secondo piano interrato, costituenti il lotto 2, si stimano pertanto pari ad:

€ 144.100,00 (Euro centoquarantaquattro mila cento/00)



Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari a: $144.100,00 \times 0,15 = \mathbf{€ 21.615,00}$

IL PREZZO A BASE D'ASTA dell'appartamento al quarto piano e del garage pertinenziale al secondo piano interrato, costituenti il lotto 2, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stimano pertanto pari a:

€ $(144.100,00 - 21.615,00) = \mathbf{€ 122.485,00}$

Che si arrotondano a **€ 122.500,00 (Euro centoventidue mila cinquecento/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 2 DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 226/2018

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto 2
Lotto 2 Appartamento al quarto piano in Bari Via Francesco Eugenio Silvestri, 31/A e garage pertinenziale al secondo piano interrato	Comune di Bari - Fg. 16, Part. 611, Sub. 30 Zona Cens. 2, Categoria A/3 Cl. 4, Cons. 3,5 vani Super. catastale Tot.: 68 mq, Totale escl. aree scoperte: 64 mq Rend. € 497,09 - Fg. 16, Part. 610, Sub. 58 Zona Cens. 2, Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 17 mq Rend. € 118,53	76,39 mq	€ 1.886,38	€ 144.100,00	- € 21.615,00	€ 122.500,00	100,00	€ 122.500,00
Totale lotto 2								€ 122.500,00

Come espressamente richiesto si allegano le documentazioni fotografiche per i due lotti (cfr. All. n. 11a e 11b) e gli schemi consueti per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (cfr. All. n. 12a e 12b).



Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 47 pagine + 24 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 27/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella

ALLEGATI

- Allegato 1a Estratto dell'atto di matrimonio [REDACTED]
- Allegato 1b Estratto dell'atto di matrimonio [REDACTED]
- Allegato 2a Comunicazioni alle parti
- Allegato 2b Comunicazioni alle parti
- Allegato 3a Verbali
- Allegato 3b Verbali
- Allegato 4a Visura e planimetria catastale appartamento del lotto 1
- Allegato 4b Visura e planimetria catastale appartamento del lotto 2
- Allegato 4b' Visura e planimetria catastale garage del lotto 2
- Allegato 5a Planimetria dello stato dei luoghi elaborato dalla scrivente lotto 1
- Allegato 5b Planimetria dello stato dei luoghi elaborato dalla scrivente lotto 2
- Allegato 6a Atto notarile di provenienza del lotto 1
- Allegato 6b Atto notarile di provenienza del lotto 2
- Allegato 7a Pratiche edilizie svolte lotto 1
- Allegato 7b Pratiche edilizie svolte lotto 2
- Allegato 8a Autocertificazione agibilità lotto 1
- Allegato 8b Dichiarazione di agibilità lotto 2
- Allegato 9a Informazioni condominiali lotto 1
- Allegato 10a Ispezione ipotecaria lotto 1
- Allegato 10b Ispezione ipotecaria lotto 2
- Allegato 11a Documentazione fotografica lotto 1
- Allegato 11b Documentazione fotografica lotto 2
- Allegato 12a Schema per pubblicazione bando lotto 1
- Allegato 12b Schema per pubblicazione bando lotto 2

