

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 254/2025 R.G.E.

Creditore procedente: UNICREDIT SPA e per essa doValue SPA

Debitore esecutato: xxxxxx xxxxx xxxxxx xxxxxxxx

Custode giudiziario: Avv. Paola Merico

RELAZIONE DI PERIZIA ex art. 568 c.p.c.

Giudice Esecuzione
Dott.ssa Marisa Attollino

Ing. Vito COLAIANNI
Via Camillo Rosalba 47/i – 70124 Bari
vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it
Albo CTU del Tribunale di Bari n. 539
Albo Periti del Tribunale di Bari n. 115
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. A8195

SOMMARIO

<u>PREMESSA</u>	<u>1</u>
<u>QUESITI</u>	<u>2</u>
<u>OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>7</u>
<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	<u>9</u>
ACCERTAMENTI PRELIMINARI	9
QUESITO 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	11
QUESITO 2) DESCRIZIONE DEL BENE	12
QUESITO 3) EPOCA DELLA COSTRUZIONE	15
QUESITO 4) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	15
QUESITO 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	17
QUESITO 6) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	17
CRONISTORIA DATI CATASTALI	
CONFORMITÀ CATASTALE	
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	
QUESITO 7) TITOLARITÀ DEL BENE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	20
QUESITO 8) PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE IMMOBILE	21
ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE ECC.	
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	
VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	
QUESITO 9) SUSSISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	27
QUESITO 10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
CONSISTENZA	
STIMA	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

QUESITO 11)	FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI	35
QUESITO 12)	STATO DI POSSESSO DEL BENE	35
QUESITO 13)	PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA'	36
QUESITO 14)	INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES	36
QUESITO 15)	ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA	36

*All'Ill.ma G.E. del Tribunale di Bari dott.ssa Marisa Attolino
per l'esecuzione immobiliare n.254/2025 R.G.E.*

PREMESSA

Con Decreto ai sensi degli artt. 559 e 569 c.p.c. dell'8 agosto 2025, notificato dalla Cancelleria a mezzo pec, successivamente, in data 19 agosto 2025, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Vito Colaiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con matricola n° 8195-A e all'Albo dei CTU del Tribunale di Bari al numero 539, con studio in Bari alla Via Camillo Rosalba, 47/i - 70124 - Bari (BA), e-mail ing.vitocolaianni@gmail.com, PEC vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it, quale Esperto Stimatore del cespite pignorato in Giovinazzo (BA), censito al NCEU al Foglio 2 Particella 1972 Sub 2, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare registrata al n° 254/2025 R.G.E. del Tribunale di Bari, promossa dalla Unicredit SpA (C.F. e P.IVA 00348170101) e per essa doValue SpA (C.F. e P.IVA 00390840239), nuova denominazione di Do Bank SpA, già Unicredit Credit Management Bank SpA, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Gigantesco (C.F. GGNMRC63A05A662R) pec marco.gigantesco@pec.giuffre.it, giusto precetto notificato in data 06/05/2025 e pignoramento notificato in data 16/06/2025 e trascritto in data 08/07/2025, in danno della signora xxxx xxxxx xxxxxx xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx e residente in xxxxxxxxxxxxxx xxxx alla Via xxxxxx n. xx; rinviando il procedimento all'udienza del 15 gennaio 2026 successivamente differita al 05 marzo 2026.

Ciò stante, in data 25 agosto 2025 il sottoscritto Esperto nominato provvedeva a perfezionare la nomina, con la trasmissione dell'atto di giuramento e accettazione dell'incarico, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, entro il termine concesso di 10 giorni dalla comunicazione di nomina da parte della Cancelleria avvenuta il 19 agosto 2025.

Al sottoscritto Esperto nominato venivano concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica (*n.d.r. scadenza 23 dicembre 2025*) ⁽¹⁾ per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità

¹ Con decreto del G.E. f.f. del 02/01/2026, veniva prorogato il termine per il deposito della relazione di stima con termine di deposito di almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (giusta art. 173 bis disp. att. c.p.c.), differita al 05/03/2026.

telematica PCT e veniva assegnato altresì un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire al sottoscritto esperto stimatore lo svolgimento dell'incarico, il G.E. lo autorizzava:

- a) all'uso del mezzo proprio per gli spostamenti necessari all'esecuzione dell'incarico;
- b) ad 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 al D.Lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- c) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Al contempo, con medesimo decreto di nomina, l'Ill.mo G.E. nominava quale Custode giudiziario del compendio pignorato, l'Avv. Paola Merico, con studio in Bari alla via Abate Gimma n. 147.

QUESITI

Con il richiamato Decreto di nomina, l'Ill.mo G.E. formulava al sottoscritto esperto stimatore i quesiti cui rispondere mediante perizia di stima, di seguito riportati integralmente:

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'art. 567, co. 2, c.p.c., 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 antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*
- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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 dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato*

in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettuare 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, verificare l'eventuale 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, verificare 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 Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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;*
- 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. 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) a verificare l'insistenza del bene in zona ZES, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;*
- 15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 16) 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;

17) 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;

18) 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.

OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato sommariamente secondo le modalità e la scansione temporale di seguito riportata.

In data 08.08.2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino nominava il sottoscritto Ing. Vito Colaianne, quale esperto stimatore, nonché l'Avv. Paola Merico quale custode giudiziario.

In data 19.08.2025, la Cancelleria del Tribunale notificava ai sensi del D.L. 179/2012 il Decreto ex artt. 559 e 569 c.p.c. di nomina al sottoscritto esperto stimatore.

In data 25.08.2025 lo scrivente Ing. Vito Colaianne procedeva alla sottoscrizione digitale dell'Atto di giuramento e di accettazione dell'incarico, perfezionando la nomina con il relativo deposito telematico in modalità pct.

In data 02.09.2025 il Custode Giudiziario, Avv. Paola Merico, fissava per il giorno 09.09.2025 ore 15:30 il primo accesso all'immobile oggetto di pignoramento, sito in Giovinazzo (BA) alla Via degli Impagliatori n. 16-16a, alla presenza del sottoscritto esperto stimatore, invitando, tra l'altro, la debitrice esecutata ad essere presente al fine di consentire l'accesso al cespite; giusta comunicazione con notifica a mezzo di Ufficiale Giudiziario dell'UNEP - Corte di Appello di Bari del 03.09.2025, consegnata il data 04.09.2025, mediante deposito di copia nella Casa Comunale ed affissione di avviso sulla porta del domicilio del destinatario.

In data 09.09.2025, il sottoscritto Ing. Vito Colaiani perveniva sui luoghi presso la via degli Impagliatori n. 16-16a in Giovinazzo (BA) all'orario prestabilito dalla convocazione, rilevando tuttavia l'assenza della proprietaria esecutata o di suo nominato rappresentante. Come da verbale di accesso (**ALLEGATO 1a**), è risultato impossibile l'accesso essendo il locale chiuso.

In data 23.09.2025, alle ore 19,00, a seguito di ulteriore comunicazione di accesso alla debitrice esecutata da parte del Custode Giudiziario, giusta comunicazione con notifica a mezzo di Ufficiale Giudiziario dell'UNEP - Corte di Appello di Bari del 10.09.2025, consegnata in data 12.09.2025, mediante deposito di copia nella Casa Comunale ed affissione di avviso sulla porta del domicilio del destinatario, si procedeva al primo accesso all'unità immobiliare. In tale data, l'accesso all'immobile è stato consentito dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx qualificatasi quale gestore dell'attività di ristorazione operante nel bene staggito e socio della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, conduttrice dell'immobile, in forza di contratto di locazione del 13.12.2018 registrato il 11.01.2019 al n. 564 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari. Non era invece presente la debitrice esecutata.

In occasione del predetto accesso peritale, sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento, come da verbale di accesso (**ALLEGATO 1b**).

Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, ha proceduto con ulteriori accertamenti, che si sono protratti per tutto il tempo dell'incarico, e segnatamente:

- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari, per accertare l'eventuale esistenza di contratti registrati e, nel caso, procedere al ritiro di copia degli stessi, giusta istanza del 14/09/2025 protocollata in data 15-09-2025 sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 249684 ed evasa definitivamente in data 23/09/2025;
- Accesso agli atti presso il Comune di Giovinazzo – III Settore – Gestione del Territorio - Servizi Urbanistica – S.U.E. – OO.PP. – Ambiente e S.U.A.P., per l'acquisizione di tutta la documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile pignorato, al fine di accertare l'esistenza e prendere visione e ritirare copie, di progetti edilizi depositati, di pratiche edilizie afferenti ed eventuali sanatorie (Istanza di ACCESSO AGLI ATTI prot. n. 28640 del 15/09/2025 evasa definitivamente in data 19/09/2025);
- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale Territorio e Servizi Catastali, tramite il portale Sister, per l'acquisizione delle

visure storiche catastali per immobile, planimetrie catastali dell'unità immobiliare urbana, elaborati planimetrici e tutta l'ulteriore documentazione catastale utile in perizia;

- Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio - Servizio di Pubblicità per le ispezioni ipotecarie per soggetto e per bene immobile e per l'acquisizione delle note di trascrizioni e iscrizioni relative al bene pignorato;
- Accesso al portale dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente ANPR, per l'accertamento dello stato civile dell'esecutata e accesso presso gli Uffici del Comune di xxxxxxxx – Settore Affari Generali – Servizi demografici per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della stessa.

Nel corso del sopralluogo del 23.09.2025 sono state effettuate inoltre le seguenti operazioni:

- Rilievo dell'immobile al fine accertare la conformità delle misure riscontrate sui luoghi a quanto riportato in planimetria catastale e nei titoli abilitativi edilizi che ne hanno legittimato la costruzione;
- Esame dello stato d'uso dell'immobile, nonché delle finiture dello stesso;
- Effettuazione di report fotografico a supporto di quanto dinanzi espresso.

RISPOSTE AI QUESITI

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Come da disposizione dell'Ill.mo G.E. lo scrivente ha preliminarmente proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.

- I. Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche e rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c. in data 08/07/2025 dal Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Si dà atto che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 20 febbraio 2004, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento eseguita in data 08 luglio 2025.

- II. Si precisa che il creditore procedente ha 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).

Si dà atto che certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

- III. Non avendovi provveduto il creditore procedente, il sottoscritto, di concerto con il Custode Giudiziario, ha provveduto ad accertare lo stato civile dell'esecutata presso il portale dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente ANPR, estraendo il Certificato Anagrafico di Stato civile (Protocollo ANPR: 3447287046 – **ALLEGATO 2a**) da cui si rileva che la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta coniugata con il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, avendo contratto matrimonio in xxxxxxxx il giorno xx/xx/xxxx. Ciò accertato, è stato quindi acquisito, dal Comune di xxxxxxxx – Settore Affari Generali – Servizi demografici, l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato in data 16.12.2025 (**ALLEGATO 2b**).

Dalle annotazioni a margine risulta che:

- in data 27/11/1998 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno presentato entrambi ricorso al Tribunale di Bari per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- con provvedimento del Tribunale di Bari in data 02/03/1999 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Ai sensi dell'art. 191 del Codice Civile, la comunione tra coniugi si scioglie nel momento in cui il presidente del tribunale autorizza i coniugi a vivere separati, ovvero alla data di sottoscrizione del processo verbale di separazione consensuale dei coniugi dinanzi al presidente, purché omologato.

Se ne desume che alla data di acquisto dell'immobile pignorato, avvenuta con atto di compravendita del 08/11/2013 per notar Salvatore D'Alesio, Notaio in Terlizzi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani Repertorio n.77888 Raccolta n.20064, trascritto il 20/11/2013 ai nn° 38818/29008, l'esecutata era in regime di separazione dei beni con il

coniuge, essendo la comunione già stata sciolta dal 02/03/1999, per separazione personale omologata dal Tribunale di Bari.

Quesito 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Sulla base della documentazione agli atti e a seguito delle indagini condotte presso l’Ufficio del Territorio dell’Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha individuato il bene oggetto di pignoramento.

Dalla visura storica per immobile n. T114090, acquisita dallo scrivente in data 09/09/2025, l’immobile staggito risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giovinazzo – Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 2 Particella n. 1972 Subalterno 2 - Categoria C/1 (Negozi e botteghe) - Classe 5 - Consistenza 60 m² - Superficie Catastale totale: 72 m² - Rendita catastale Euro 1.608,25.

Il bene risulta intestato in catasto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx in piena proprietà per 1/1.

Comune di GIOVINAZZO (Codice:E047) - Catasto Fabbricati								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
2	1972	2	-	C/1	5	60 m ²	Totale: 72 m ²	€ 1.608,25
VIA DEGLI IMPAGLIATORI n. 16-16A Piano T								

L’immobile staggito confina:

- a nord con la particella 2034 del Foglio 2, area pubblica scoperta di proprietà del Comune di Giovinazzo (standard urbanistici della lottizzazione);
- ad est con altra unità immobiliare a destinazione commerciale facente parte dello stesso compendio immobiliare e identificata al Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 1;
- a sud con altra unità immobiliare facente parte dello stesso compendio immobiliare e identificata al Foglio 2 Particella 1973;
- ad ovest con Via degli Impagliatori.

Dall’esame della documentazione catastale e dello stato dei luoghi il sottoscritto ritiene non sussistano le condizioni per procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

Pertanto, si procederà alla formazione di un solo lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Piena proprietà del locale commerciale sito in Giovinazzo con accesso da Via degli Impagliatori n° 16 e 16/A, posto al Piano Terra, con pertinenziale antistante e laterale zona d'area scoperta vincolata a parcheggio. Il cespite risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Giovinazzo al Foglio di mappa 2 Particella 1972 Subalterno 2 - Categoria Catastale C/1 - Classe 5 - Rendita catastale Euro 1.608,25. (Coordinate Geografiche: 41°11'03.2" N - 16°39'40.3" E)

Si allega, alla presente relazione, il fascicolo della documentazione catastale (**ALLEGATO 4**) contenente:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Elaborato planimetrico del complesso edilizio con dimostrazione grafica dei subalterni – Protocollo n. BA0212075 del 23/04/2024;
- Elenco dei subalterni del fabbricato con situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025;
- Planimetria catastale dell'immobile staggito – Dichiarazione protocollo n. BA0395881 del 22/12/2016 - Ultima planimetria in atti;
- Planimetria catastale storica dell'immobile staggito – Dichiarazione protocollo n. BA0180955 del 14/05/2012 - Planimetria non attuale;
- Visura Storica dell'immobile staggito – N.C.E.U. del Comune di Giovinazzo Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2;
- Visura Storica – Catasto TERRENI del Comune di Giovinazzo Foglio 2 Particella 1972.

Quesito 2) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile staggito, a destinazione d'uso commerciale, è sito al piano terra di un fabbricato ubicato in Giovinazzo fra Via degli Impagliatori e Via delle Filatrici, articolato su due piani fuori terra, destinato a negozi, uffici e civile abitazione, realizzato a cavallo degli anni 2009-2012 nell'ambito edificatorio della Lottizzazione denominata D1.3, approvata dal Comune di Giovinazzo con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 10 marzo 2005, divenuta esecutiva in data 17 aprile 2005 e successivamente convenzionata per Notaio Franco Longo De Bellis di Giovinazzo con convenzione urbanistica del 28 gennaio 2008, registrata all'Agenzia delle

Entrate di Bari 2 in data 12 febbraio 2008 al n.1315/1T, trascritta a Bari il 13 febbraio 2008 al n.6645/4347 ⁽²⁾.

Il compendio edilizio, di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione, è localizzato in una zona periferica del Comune di Giovinazzo, nelle immediate adiacenze dell'asse ferroviario adriatico, attuale limite fisico dell'area urbana di Giovinazzo.

L'area, ottimamente collegata alle principali arterie stradali della città oltre che all'arteria extraurbana della SS16 Adriatica, è a destinazione mista residenziale e artigianale.

All'immobile in oggetto, attualmente utilizzato come sede di una attività per la somministrazione di alimenti e bevande, si accede direttamente dalla pubblica via, al civico 16 e 16/A di Via degli Impagliatori.

L'immobile, nella sua configurazione attuale, è composto da:

- un ampio vano, deputato a zona di somministrazione/vendita di alimenti e bevande, allestito con un bancone bar, della superficie netta di circa 40,00 m²;
- un blocco bagno con relativo antibagno, conforme, per dimensioni e attrezzature, alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, della superficie netta complessiva di circa 4,50 m²;
- un vano, deputato a zona retro-negozio e attualmente utilizzato come laboratorio per la preparazione degli alimenti, della superficie netta di circa 19,00 m²;
- un locale W.C. con antibagno, utilizzato attualmente anche come locale spogliatoio per i dipendenti, della superficie netta complessiva di circa 3,00 m²;
- un'area scoperta pertinenziale antistante e laterale di circa 55,00 m²; nel dettaglio l'area scoperta pertinenziale si sviluppa su tutto il fronte ovest dell'unità immobiliare (prospetto dove sono presenti gli accessi all'immobile ai civici 16 e 16/A di via degli Impagliatori) sino al limite del marciapiede pubblico e lateralmente lungo tutto il fronte nord dell'unità immobiliare per una profondità di circa 1,10 m sino al limite del marciapiede pubblico.

² L'unità immobiliare staggita fa specificatamente parte del subcomparto A2 - Lotto 1 del Piano di Lottizzazione della maglia 3 della zona D1 del vigente P.R.G.C. - "Zona per attività secondarie relative all'artigianato di servizio "D1" alla contrada "Torre del Ciuccio"

L'altezza edilizia interna è di metri 4,20 per tutte le aree, a meno dei blocchi W.C. che presentano un'altezza netta interna di 2,50 m, onde consentire la creazione di un piccolo vano deposito nella zona soprastante. Si precisa tuttavia che la quasi totalità dell'immobile, nella zona somministrazione, risulta controsoffittata anche per l'alloggiamento delle canalizzazioni e delle macchine interne per la climatizzazione.

Le strutture portanti in elevazione dell'edificio sono costituite da telai (travi, pilastri, setti) prefabbricati in cemento armato vibrato, con solai piani intermedi alveolari ad elementi prefabbricati sempre in C.A.V. e tegoli prefabbricati per le coperture. Le fondazioni, non ispezionabili in sede di accesso peritale, sono desumibili dal certificato di collaudo statico depositato al Servizio LL.PP. della Regione Puglia il 21/09/2012 con n° prot. 42317 e sono costituite da plinti a bicchiere in calcestruzzo gettati in opera, collegati perimetralmente con travi porta-muro.

Le pareti interne, di tramezzo e di tompagno, sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti di tutta la zona retro-negozio e dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica. I pavimenti interni sono in materiale ceramico di diverso formato tra le varie aree del locale. Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'impianto elettrico presenta una distruzione sottotraccia nella zona di somministrazione e nel blocco servizi igienici clienti e una distruzione a vista nella zona retro-negozio. Il quadro elettrico generale è posizionato nella zona retro-negozio in adiacenza all'ulteriore accesso dalla strada pubblica al civico n° 16. La climatizzazione è affidata a un impianto a pompa di calore con macchine interna a fan coil a soffitto del tipo a cassette a 4 vie. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico posto nel blocco servizi della zona retro-negozio. L'esame a vista di tutti gli impianti ha evidenziato un buono stato di conservazione.

Lo stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità dell'Immobile è buono.

Si segnala che, sull'area esterna e in aderenza all'immobile staggiato, risulta installato un dehor, di circa 40 mq, realizzato con struttura in legno e attrezzato con pedana, tavolini e sedie. L'installazione del descritto dehor, utilizzato dalla attuale società conduttrice del locale come zona per la somministrazione di alimenti e bevande agli avventori, unitamente all'occupazione del suolo pubblico, risulta autorizzato dal Comune di Giovinazzo con PUA n° 15/2019, rinnovato fino al 18/04/2026.

Si precisa che sia il dehor che tutte le attrezzature fisse e mobili presenti nel locale, ivi comprese a titolo esemplificativo e non esaustivo, cucine, cappe aspiranti, arredi, attrezzature per la preparazione e/o il rinvenimento di alimenti, spillatrici bevande, etc. sono di proprietà della società conduttrice del locale e pertanto esulano dalla presente perizia di stima e dalla eventuale vendita forzata dell'immobile staggito.

ASSOGGETTABILITA' IMMOBILE A IVA

Ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter D.P.R. 633/1972, così come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012 e dal Decreto legislativo del 03/08/2022 n. 114, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, sono operazioni esenti dall'imposta IVA.

Nella fattispecie, pertanto, non ricorrono i presupposti di obbligatorietà, ma residua la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA da parte del cedente.

Quesito 3) EPOCA DELLA COSTRUZIONE

Come ben più diffusamente relazionato nella risposta al successivo quesito 4), l'immobile staggito è stato edificato in data ampiamente successiva al 2 settembre 1967.

Quesito 4) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile staggito ricade in aree del territorio comunale di Giovinazzo tipizzate come **“Zone per attività secondarie relative all'artigianato di servizio (D1)”**, disciplinate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Esecuzione del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. Puglia n. 7583 del 27/12/1991.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023 è stato adottato il PUG del Comune di Giovinazzo, comprensivo del “Rapporto Ambientale” e della “Sintesi non Tecnica”, ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L.R. n. 20/2001.

La destinazione d'uso dell'immobili è conforme alla destinazione urbanistica di zona e all'art. 39 delle N.T.E. del vigente "Piano Regolatore Generale".

L'area non è assoggettata a nessun vincolo con riferimento al PPTR, né ricade in area vincolata con riferimento al PAI.

Con riferimento allo stato legittimo dell'immobile, deve farsi riferimento a quanto stabilito all'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in forza del quale *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis."...omissis...*

Con istanza formale di accesso agli atti prot. n. 28640 del 15/09/2025 inoltrata al Comune di Giovinazzo – III Settore – Gestione del Territorio - Servizi Urbanistica – S.U.E. – OO.PP. – Ambiente e S.U.A.P, il sottoscritto Consulente ha chiesto di visionare le Pratiche Edilizie ed i Certificati di Abitabilità relativi al compendio edilizio del quale è parte il bene di interesse per la Procedura n° 254/2025 che ci occupa e in data 19/09/2025 ha potuto consultare le originarie pratiche edilizie, conservate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Giovinazzo. Dall'esamina del fascicolo in parola scaturisce che:

- il compendio edilizio, di cui l'immobile periziato costituisce porzione, è stato realizzato nell'ambito edificatorio della Lottizzazione denominata D1.3, approvata dal Comune di Giovinazzo con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 10 marzo 2005, divenuta esecutiva in data 17 aprile 2005 e successivamente convenzionata per Notaio Franco Longo De Bellis di Giovinazzo con convenzione urbanistica del 28 gennaio 2008, registrata all'Agenzia delle Entrate di Bari 2 in data 12 febbraio 2008 al n.1315/1T, trascritta a Bari il 13 febbraio 2008 al n.6645/4347;

- il bene staggito fa specificatamente parte del subcomparto A2 - Lotto 1 del richiamato Piano di Lottizzazione della maglia 3 della zona D1 del vigente P.R.G.C. - "Zona per attività secondarie relative all'artigianato di servizio "D1" alla contrada "Torre del Ciuccio";
- il compendio edilizio, di cui di cui l'immobile periziato costituisce porzione, è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n.721/2008 rilasciato dal Comune di Giovinazzo in data 25 marzo 2009 alla società "Impresa Edile Artigiana Costruzioni s.r.l." e successivo Permesso di Costruire in variante e proroga di efficacia n. 51/2012 rilasciato dal Comune di Giovinazzo in data 17 luglio 2012;
- l'immobile è stato dichiarato agibile in data 18 settembre 2013 con Certificato di agibilità prot. n. 19739;
- l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare (Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2) è stato disciplinato con C.I.L. n° 703-2014 - prot. 23215 del 10.11.2014 – pratica SUAP n° 839-2014/AP45, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che hanno previsto la sostituzione parziale di pavimenti, il rifacimento di intonaci interni e tinteggiature, la realizzazione di nuovi tramezzi interni e la realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari, adeguamenti degli impianti elettrico ed idrico-fognario, senza alterazione di volumi e superfici.

Esaminati gli elaborati grafici e le relazioni tecniche allegate ai richiamati titoli abilitativi ed a seguito di attento sopralluogo con puntuale rilievo metrico dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. riconosce che l'immobile periziato risulta legittimo e conforme a quanto autorizzato.

Quesito 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non trattandosi di mero terreno, si omette il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 6) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Dalla visura storica per immobile n. T114090, acquisita dallo scrivente in data 09/09/2025, l'immobile staggito risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giovinazzo – Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 2 Particella n. 1972 Subalterno 2 - Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) - Classe 5 - Consistenza 60 m² - Superficie Catastale totale: 72 m² - Rendita catastale Euro 1.608,25.

Il bene risulta intestato in catasto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx in piena proprietà per 1/1.

Comune di GIOVINAZZO (Codice:E047) - Catasto Fabbricati								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
2	1972	2	-	C/1	5	60 m²	Totale: 72 m²	€ 1.608,25
VIA DEGLI IMPAGLIATORI n. 16-16A Piano T								

Sussiste esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 16/06/2025 e trascritto in data 08/07/2025 al Registro Generale numero 35139 e al Registro particolare n. 26488, con le risultanze catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI - (E047 - Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2)

Immobile – NCEU del Comune di Giovinazzo Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2		
Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 14/05/2012 al 29/04/2013	IMP. EDILE ARTIGIANA COSTRUZIONI S.R.L. sede in MOLFETTA (BA) C.F. 06035020723 per la quota di proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1972, Sub. 2 Categoria C/1 – Classe 2 Consistenza 65 m² Rendita € 1.104,44 Via degli Impagliatori n. 16-16A Lotto 1 Piano T
Dal 30/04/2013 al 07/11/2013	IMP. EDILE ARTIGIANA COSTRUZIONI S.R.L. sede in MOLFETTA (BA) C.F. 06035020723 per la quota di proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1972, Sub. 2 Categoria C/1 – Classe 4 Consistenza 65 m² Rendita € 1.497,21 Via degli Impagliatori n. 16-16A Lotto 1 Piano T
Dal 08/11/2013 al 08/11/2015	xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1972, Sub. 2 Categoria C/1 – Classe 4 Consistenza 65 m² Rendita € 1.497,21 Via degli Impagliatori n. 16-16A Lotto 1 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/12/2016	xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1972, Sub. 2 Categoria C/1 – Classe 4 Consistenza 65 m²

	per la quota di proprietà di 1/1	Superficie Catastale Totale: 84 m ² Rendita € 1.497,21 Via degli Impagiatori n. 16-16A Lotto 1 Piano T
Dal 22/12/2016 al 16/11/2017	xxxxxxxxxxxxxxa nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1972, Sub. 2 Categoria C/1 – Classe 5 Consistenza 60 m ² Superficie Catastale Totale: 72 m ² Rendita € 1.608,25 Via degli Impagiatori n. 16-16A Piano T
Dal 17/11/2017 al 09/09/2025 (data estrazione visura)	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1972, Sub. 2 Categoria C/1 – Classe 5 Consistenza 60 m ² Superficie Catastale Totale: 72 m ² Rendita € 1.608,25 Via degli Impagiatori n. 16-16A Piano T

La Cronistoria Catastale nei periodi descritti è legata ai seguenti eventi:

- **14/05/2012:** COSTITUZIONE del 14/05/2012 Pratica n. BA0180955 in atti dal 14/05/2012 COSTITUZIONE (n. 2191.1/2012)
- **30/04/2013:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2013 Pratica n. BA0135472 in atti dal 30/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30291.1/2013) _ Notifica effettuata con protocollo n. BA0154139 del 14/05/2013 _ classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)
- **08/11/2013:** COMPRAVENDITA - Atto del 08/11/2013 Pubblico ufficiale D'ALESIO SALVATORE Sede TERLIZZI (BA) Repertorio n. 77888 - Nota presentata con Modello Unico n. 29008.1/2013 Reparto PI di BARI in atti dal 20/11/2013
- **09/11/2015:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **22/12/2016:** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/12/2016 - Pratica n. BA0395881 in atti dal 22/12/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 156993.1/2016) _ classamento e rendita proposti (l.m. 701/94)
- **17/11/2017:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2017 Pratica n. BA0325233 in atti dal 17/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99332.1/2017) _ classamento e rendita validati

CONFORMITÀ CATASTALE

Con riferimento all'immobile staggito, durante il sopralluogo, si è appurato che lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U il 22/12/2016 con dichiarazione protocollo n° BA0395881.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In allegato Sub. B all'atto di compravendita del 8 novembre 2013 a rogito del Notaio Salvatore D'Alesio, Notaio in Terlizzi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani (Repertorio n. 77888 – Raccolta n. 20064), trascritto in data 20 novembre 2013 ai numeri 38818/29008, si riscontra l'Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 30.05.2012.

Ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione, con modificazioni, del D.L. n.63 del 4 giugno 2013 in recepimento della direttiva 2010/31/UE "L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75...omissis".

Il documento in parola risulta avere validità fino al 30/05/2022 e alla data attuale, pertanto, il suddetto Attestato risulta privo di validità essendo sono trascorsi oltre dieci anni dalla data della sua emissione.

Come disposto dal G.E., per l'immobile staggito, si è provveduto all'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e sottoscritto da certificatore abilitato ed emesso in data 21/12/2025. Il richiamato Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) **(ALLEGATO 6)** è stato regolarmente registrato con codice identificativo 7202225000698945 sul Sistema Informativo della Regione Puglia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.

Quesito 7) TITOLARITÀ DEL BENE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Alla data di notifica del pignoramento (16 giugno 2025) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/07/2025

al Registro Generale numero 35139 e al Registro particolare n. 26488, l'esecutata signora xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx era intestataria per la piena proprietà (1/1) dell'immobile pignorato, identificato nell'atto di pignoramento quale *“del comprensorio di fabbriche site in Giovinazzo, lottizzazione D1.3 subcomparto A2 e precisamente del Lotto 1 il locale negozio posto a pianoterra avente accesso da via degli Impagliatori n. 16 e 16/A con entrostante piccolo wc, della superficie di circa metri quadrati sessantacinque e con pertinenziale antistante e laterale zona d'area scoperta; confinante con detta via e con altro proprietà della società venditrice da più lati, salvo altri. In catasto urbano al foglio 2, particella 1972, subalterno 2, Via Degli Impagliatori n.16 e n.16/A, piano T, Lotto 1, Cat. C1, mq.65.*

Ivi comprese le relative pertinenze e tutti i rispettivi accessori, quand'anche non specificatamente indicati, nonché le ragioni di comproprietà che a detti immobili competono sull'area e su tutti gli enti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, ed i frutti di essi”

L'immobile è pervenuto alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx con Atto di Compravendita del 08.11.2013, rogato dal notaio Salvatore D'Alesio, notaio in Terlizzi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani (Repertorio n. 77888 – Raccolta n. 20064) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 20.11.2013 al Registro Generale n° 38818 e Registro Particolare n° 29008.

Quesito 8) PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE IMMOBILE

In ragione di quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art.576 c.p.c. Il comma e a seguito della ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto in data 08/07/2025, si evince la seguente cronistoria sulla provenienza ventennale del bene immobile.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al NCEU del Comune di Giovinazzo al Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2 è pervenuta alla esecutata signora xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxil xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà di 1/1 con atto di compravendita del 08.11.2013, rogato dal notaio Salvatore D'Alesio, notaio in Terlizzi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani (Repertorio n. 77888 – Raccolta n. 20064) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 20.11.2013 al n° 38818 del Registro Generale e al n° 29008 del Registro Particolare da “Imp. Edile Artigiana Costruzioni

per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà degli immobili siti nel comune di Giovinazzo (BA) e censiti al NCT Foglio 2 Particella 1582, NCT Foglio 2 Particella 1584, NCT Foglio 2 Particella 1585, NCT Foglio 2 Particella 1586, NCT Foglio 2 Particella 1599, NCT Foglio 2 Particella 1603, NCT Foglio 2 Particella 1629, NCT Foglio 2 Particella 1630, NCT Foglio 2 Particella 1631, NCT Foglio 2 Particella 1632, NCT Foglio 2 Particella 1633, NCT Foglio 2 Particella 1634, NCT Foglio 2 Particella 1619, NCT Foglio 2 Particella 1620, NCT Foglio 2 Particella 1624, NCT Foglio 2 Particella 1625, NCT Foglio 2 Particella 1626, NCT Foglio 2 Particella 1627, NCT Foglio 2 Particella 1628 **(ALLEGATO 7b)**.

I richiamati terreni sono pervenuti alla l

di Enrico Ferri, unitamente al germano I _____, e alla madre _____,
per successione legittima al proprio padre _____,

1 (denuncia di successione n. 86 – vol. n. 198 – Ufficio del Registro di Bitonto), successivo consolidamento di usufrutto uxorio in morte della propria madre signora

e successivo atto di divisione a rogito del Notaio D'Alesio Salvatore del 17 febbraio 2004, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bari 2 in data 5 marzo 2004 al n.205/1V, trascritto a Bari il 20 febbraio 2004 al n.8024/5681.

Pertanto, ai sensi del disposto art. 2650 Codice Civile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili avvenuta in data 08/07/2025 (Registro Particolare 26488 Registro Generale 35139).

ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE ECC.

Dalle verifiche effettuate, il sottoscritto può affermare che sull'immobile non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione a meno dei:

- patti e condizioni contenuti nella convenzione di Lottizzazione e nel successivo atto modificativo, entrambi a rogito del Notaio Franco Longo De Bellis di Giovinazzo rispettivamente in data 28 gennaio 2008 e in data 16 novembre 2011;
- la pertinenziale antistante e laterale zona d'area scoperta di circa metri quadrati cinquanta dell'immobile staggito è vincolata a parcheggio con atto a rogito Notaio D'Alesio Salvatore del 4 luglio 2012, repertorio n.76415, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 9 luglio 2012 al n.18626/1T, trascritto a Bari il 10 luglio 2012 al n.26949/20620;
- il viale comune di accesso ai lotti 10A, 9A e 11A individuato con il subalterno 9 della particella 2056 è comune alle unità immobiliari individuate con i subalterni 6, 50, 51, 48, 49, 28, 29, 52, 32, 33 e 53 della particella 2056 ed è gravato di servitù pedonale e carrabile a favore delle retrostanti unità immobiliari individuate con i subalterni 40, 41, 42 e 43 della particella 2056; a detto viale si accede dalla strada di proprietà del Comune di Giovinazzo dipartentesi da Via delle Filatrici e realizzata in virtù del Permesso di Costruire n.450/12 rilasciato dal Comune di Giovinazzo in data 30 agosto 2012. Su detto viale è data, altresì, facoltà all'ENEL di far passare suoi operai e tecnici per l'ordinaria e straordinaria manutenzione della cabina ENEL.
- l'area esterna individuata con il subalterno 46 della particella 2056 è comune alle unità immobiliari distinte con i subalterni 40, 41, 42 e 43 della particella 2056;
- la rampa e la corsia di manovra individuata con il subalterno 47 della particella 2056 è comune alle unità immobiliari distinte con i subalterni 39, 44 e 45 della particella 2056;
- tutte le unità immobiliari di piano rialzato facenti parte dei Lotti "3A, 4A, 5A, 6A, 9A e 11A" hanno diritto di accedere al lastrico solare di secondo piano di pertinenza dell'unità immobiliare di primo piano solo per effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna TV;
- le unità immobiliari di primo piano facenti parte dei Lotti "3A, 4A, 5A, 6A, 9A e 11A" non potranno sciorinare panni dai balconi prospicienti le aree esterne di pertinenza delle unità immobiliari di piano rialzato;
- le unità immobiliari facenti parte dei lotti 12A, 16A, 15A, 14A, 27, 26 e 25 sono gravati da servitù di gasdotto sul muro di recinzione posto a confine con la proprietà "SO.GE.SPO s.r.l.". In adiacenza a detto muro la società "SO.GE.SPO. s.r.l." potrà installare tabelloni pubblicitari;

- ciascuna parte acquirente potrà realizzare un muro divisorio a confine con la proprietà limitrofa sino ad un'altezza di metri due (2) qualora lo riterrà opportuno e senza preventiva autorizzazione del confinante medesimo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) n° T55305 aggiornata al 10/09/2025, sull'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (BA) Foglio 2 - Particella 1972 - Subalterno 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (**ALLEGATO 8**):

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo di destinazione**

trascritto il 10/07/2012 - Registro Particolare 20620 - Registro Generale 26949

Pubblico ufficiale Notaio D'Alesio Salvatore Repertorio 76415/19165 del 04/07/2012

Immobili: ...omissis...

Unità negoziale n° 1

Immobile n. 33

Giovinazzo (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 2 Particella 1972 Subalterno –

...omissis...

A favore di Comune di Giovinazzo *Codice fiscale* 80004510725

Contro IMP. EDILE ARTIGIANA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Molfetta (BA) – C.F. 06035020723

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire in variante al permesso di costruire n.721/08 la società "IMP. EDILE ARTIGIANA COSTRUZIONI s.r.l.", ha vincolato a parcheggio la superficie di mq 2210,38 e il signor Guido Gianluca ha vincolato a parcheggio, la superficie di mq.28,44. Dette zone vincolate a parcheggio risultano meglio raffigurate con colore giallo (quelle interne) e con colore verde (quelle esterne) nelle planimetrie, allegate all'atto che si trascrive sotto le lettera "A".

- **Atto tra vivi - Compravendita**

trascritto il 20/11/2013 - Registro Particolare 29008 Registro Generale 38818

Pubblico ufficiale Notaio D'Alesio Salvatore Repertorio 77888/20064 del 08/11/2013

Immobili: Giovinazzo (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2

A favore di (in qualità di ACQUIRENTE)

xxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx - Codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxx _ Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Contro (In qualità di VENDITORE)

IMP. EDILE ARTIGIANA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Molfetta (BA) – C.F. 06035020723

▪ **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

trascritto il 08/07/2025 - Registro Particolare 26488 Registro Generale 35139

Pubblico ufficiale UNEP - CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 6695 del 16/06/2025

Immobili: Giovinazzo (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2 A

favore di UNICREDIT SPA con sede in Milano (MI) *Codice fiscale* 00348170101

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx - Codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Iscrizioni

▪ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione del 20/11/2013 - Registro Particolare 5240 Registro Generale 38819

Atto notarile pubblico - Pubblico ufficiale Notaio D'Alesio Salvatore Repertorio 77889/20065 del 08/11/2013

Capitale € 130.000,00 - Tasso interesse annuo 7,25% - Totale € 260.000,00 – Durata 15 anni

Immobili: Giovinazzo (BA) Catasto FABBRICATI Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2 A

favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM) *Codice fiscale* 00348170101

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx - Codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Annotazioni

▪ **Annotazione a iscrizione - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Annotazione del 29/08/2012 - Registro Particolare 4003 Registro Generale 32711

Pubblico ufficiale D'ALESIO SALVATORE Repertorio 76525/19243 del 03/08/2012

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8651 del 2009

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

La banca, ha consentito che la somma di euro 3.500.000,00 (euro tremilionicinquecentomila virgola zero zero) sia ripartita in n. 25 quote di mutuo da attribuirsi alle unità immobiliari elencate nell'allegato "A" che trovasi allegato all'atto che si annota. In conseguenza consente che la proporzionale ipoteca, che garantisce la somma capitale, interessi ed accessori per l'importo di euro 7.000.000,00 (euro sette milioni virgola zero zero) sia frazionata sulle unità immobiliari specificate nel richiamato elenco al quale si fa espresso riferimento anche per la durata del mutuo di ogni quota.

▪ **Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI**

Annotazione del 02/12/2013 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 40162

Pubblico ufficiale D'ALESIO SALVATORE Repertorio 77890/20066 del 08/11/2013

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8651 del 2009

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

La "BANCA POPOLARE DI BARI" società cooperativa per azioni, acconsente alla cancellazione parziale della seguente formalità: - ipoteca iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Bari in data 28 settembre 2009 al n.42313/8651 per complessivi euro 7.000.000,00 (euro sette milioni virgola zero zero), annotata di frazionamento in data 29 agosto 2012 al n.32711/4003 per quanto la predetta formalità colpisce la seguente unità immobiliare, facenti parte della quota frazionata n.19: - locale negozio, in Giovinazzo, posto a pianoterra avente accesso da via degli impagliatori n.16 e 16/a, al foglio 2, particella 1972, subalterno 2. Per quanto riguarda il trattamento tributario della presente scrittura nonché' degli atti e formalità relativi e conseguenti, si richiamano le disposizioni delle leggi sul credito fondiario, per quanto possa occorrere, e del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e loro modificazioni ed integrazioni.

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale -Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) sull'immobile staggito sono risultate congruenti con quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e s.m.i. e rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 c.p.c. in data 08/07/2025 dal Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è parte di condominio costituito e non sussistono oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice.

Quesito 9) SUSSISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sul bene immobile staggito non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di esso non deriva dai suddetti titoli.

Quesito 10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**CONSISTENZA**

Le superfici (nette e lorde) sono state calcolate utilizzando il grafico redatto sulla scorta della planimetria catastale ultima in atti, degli elaborati grafici allegati ai richiamati Permesso di Costruire n° 721/2008 del 25 marzo 2009, Permesso di Costruire in variante e proroga di efficacia n. 51/2012 del 17 luglio 2012, C.I.L. n° 703-2014 - prot. 23215 del 10.11.2014 – pratica SUAP n° 839-2014/AP45 e sulla scorta delle misurazioni effettuate in loco durante l'accesso peritale del 23.09.2025, nonché adottando i criteri specificati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138, "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662".

In particolare:

1. 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 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene considerata;
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre, essendo gli immobili, annoverabili nel gruppo T di cui all'Allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138, la superficie catastale sarà data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, quale è il caso di specie, nella misura del 20 per cento.

Immobile commerciale C/1 – NCEU del Comune di Giovinazzo Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffic.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale cat. C/1 – Negozi e botteghe	67,00 mq	76,40 mq	1,00	76,40 mq	4,20 m	T
Area esterna scoperta di pertinenza esclusiva	-	55,00 mq	0,20	11,00 mq	-	T
Superficie commerciale complessiva				87,40 mq		

Si precisa che, l'immobile è comodamente divisibile in natura, conservando la medesima destinazione d'uso commerciale (categoria funzionale ex art. 23-ter comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/01 e smi), per frazionamento dell'immobile attuale, in porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro, in quanto dispone già di due accessi autonomi ed indipendenti e, con lavori facilmente realizzabili, potrebbe disporre di servizi igienici autonomi ed indipendenti. Il frazionamento dovrà essere legittimato con apposita Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) da inoltrare al Comune di Giovinazzo, alla quale dovrà seguire anche la variazione catastale.

Tuttavia, essendo la quota in titolarità pari all'intero e non essendoci di conseguenza comproprietari indivisi, il bene sarà posto in vendita nella sua interezza, non sussistendo pertanto alcun problema in merito alla sua divisibilità in natura.

STIMA

Preliminarmente, si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile, su base catastale. Esso, senza la pretesa di essere un indice di riferimento definitivo, costituisce piuttosto un parametro

di controllo. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. Nel caso in questione, si ha:

Immobile commerciale C/1 – NCEU del Comune di Giovinazzo Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2

Rendita catastale = € 1.608,25

Rendita catastale rivalutata al 5% = € 1.688,66

Moltiplicatore C = 40,80

Valore catastale = € 68.897,43

Valore catastale immobile: € 68.897,43

Come secondo parametro di controllo, si è proceduto alla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in accordo a quanto stabilito dal Provvedimento AdE del 27 Luglio 2007 n. 120811 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”*, secondo cui il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo “normale”, per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita.

Per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate Anno 2025 – Semestre 1

Fascia/zona: Periferica / Ferrovia dir. Nord - confine Molfetta - Costa Ponente - Via Durazzo - Via Molfetta - Via G. Matteotti - Via A. Moro - Via Di Vittorio

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BARI
Comune: GIOVINAZZO
Fascia/zona: Periferia/FERROVIA DIR.NORD-CONFINE MOLFETTA-COSTA PONENETE-VIA DURAZZO-VIA MOLFETTA-VIA G.MATTEOTTI-VIA A-MORO-VIA DI VITTORIO
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Negozi	NORMALE	1250	1650	L	6,2	8,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per cui:

Valore normale unitario = (1.250 + 1.650) / 2 = €/mq 1.450,00

La stima su valore “OMI” tiene conto dello stato di conservazione normale, compatibile con lo stato conservativo degli immobili stimati.

Valore immobile su base OMI: € 1.450,00 €/m² x 87,40 mq = € 126.730,00

Definiti i valori di controllo, il procedimento utilizzato per stimare gli immobili sopra descritti è quello del *Market Comparison Approach (MCA)*, integrato con il *Sistema di Stima (SdS)* per una più corretta individuazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del bene. L'integrazione delle due richiamate metodologie di estimo costituisce, a livello internazionale, uno dei più validi procedimenti di stima diretta pluriparametrica. “Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti”

(Simonotti, 2006). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla 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 appartenenti allo stesso segmento di mercato. Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche e nello stesso mercato. Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto "prezzo marginale". Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche "quantitative" che presentano un riferimento o un'indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra il subject mentre, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è stato svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro singole caratteristiche, qualitative e quantitative considerate.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il subject.

In particolare, tra gli altri, sono state considerate le caratteristiche intrinseche (proprie del Bene) ed estrinseche (proprie dell'ambito urbano in cui ricade) di seguito elencate: - ubicazione; -

vetustà; -visibilità dalla pubblica via; -accessibilità -stato di finitura, conservazione e manutenzione; -tipologia; -dotazione impiantistica; -dinamica ed andamento del mercato immobiliare locale; - valore della rendita.

Alla luce di quanto innanzi esposto e a seguito dell'analisi e riconciliazione dei prezzi marginali ricavati dalle comparazioni effettuate, si ritiene di individuare la più probabile ed adeguata quotazione di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.700 €/mq della superficie commerciale. Il Valore di Mercato che ne deriva, per operatività utilizzata per ottenerlo, dovrà essere inteso come valore a corpo e non a misura, comprensivo delle pertinenze e degli accessori nonché dei diritti sulle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale totale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita
Locale commerciale adibito ad attività per la somministrazione di alimenti e bevande, sito in Giovinazzo con accesso da Via degli Impagliatori n° 16 e 16/A, posto al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giovinazzo al Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2 Categoria Catastale C/1	87,40 mq	1.700,00 €/mq	€ 148.580,00	100 %
Valore di stima con metodo comparativo: € 148.580,00				

Essendo l'immobile locato, è d'uopo procedere anche alla stima del valore dell'immobile con procedimento di stima indiretto per capitalizzazione del reddito. Questo criterio determina il valore di un immobile partendo dal reddito che lo stesso produce, ossia dal canone annuo di locazione. È un metodo di carattere finanziario, che rispecchia un approccio "da investitore" il quale, prefissandosi una redditività minima sul capitale immobilizzato, definisce il valore del cespite conseguentemente all'investimento dello stesso capitale. La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività R_n netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica.

Il reddito netto R_N si ricava deducendo dal reddito lordo R_L (canone di locazione) le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, manutenzione, assicurazione, sfritto ed insolubilità, direzione ed amministrazione, interesse scalare su dette spese, ecc.), valutabili nella misura del 25%.

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) r dei beni immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 4,0 / 7,0 % lordo e prendendo il valore medio del 5,50 % si applica la relazione:

$$r = [5,50\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

dove, nella fattispecie, i fattori ascendenti sono individuabili in:

A/1 Qualità della zona e servizi disponibili;

A/2 Probabilità di maggior oneri fiscali;

A/3 Scarsa possibilità di ottenere attualmente mutui bancari e incremento dei tassi di interesse.

Il calcolo dei fattori ascendenti ha dato: + 1,00 %

I fattori discendenti sono individuabili in:

D/1 Costi di costruzione in aumento;

D/2 Propensione ad investire i risparmi in beni di rifugio;

D/3 Taglio medio del locale, con maggiore richiesta;

D/4 Stato di conservazione buono;

D/5 Immobile di recente costruzione

Il calcolo dei fattori discendenti ha dato: - 2,00 %

Pertanto, il tasso di capitalizzazione risulta pari a $r = [5,50\% + 1,00\% - 2,00\%] = 4,50\%$

Il valore dell'immobile sarà pari a $V = R_n / r$

Come riportato nel successivo paragrafo "Stato di occupazione", l'immobile risulta locato con un canone annuo di € 9.600,00. Per tale valore bisogna considerare gli incrementi ISTAT che sarebbero dovuti intervenire contrattualmente ogni anno a far data dal 01.01.2019, e pertanto si ha:

Capitale Iniziale: € 9.600,00

Data Iniziale: 01/01/2019 - Data Finale: 31/12/2025

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2019 - Scadenza Rivalutazione: Novembre 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 102,2 - Indice alla Scadenza: 121,3 - Raccordo Indici: 1,00

Coefficiente di Rivalutazione: 1,187

Totale Rivalutazione: € 1.795,20

Capitale Rivalutato: € 11.395,20

che rappresenta il Reddito Lordo annuo.

Deducendo le spese di gestione nella misura del 25% si ottiene un Reddito netto pari ad € 8.546,40.

Capitalizzando al saggio del 4,50 % si ottiene il valore di € 189.920,00

Valore di stima per capitalizzazione del reddito: € 189.920,00

In considerazioni delle stime effettuate utilizzando una pluralità di metodologie collaterali, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere individuato nel valore medio aritmetico tra i risultati ottenuti.

Pertanto:

$$V = (V_{OMI} + V_{MCA} + V_{CR}) / 3 = (\text{€ } 126.730,00 + \text{€ } 148.580,00 + \text{€ } 189.920,00) / 3 = \text{€ } 155.076,66$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese per la regolarizzazione amministrativa - Trattando della regolarità urbanistico-edilizia, è stato riferito che l'immobile periziato risulta legittimo e conforme a quanto autorizzato.

Non sono pertanto individuabili oneri legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Spese per la regolarizzazione catastale - La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi. Non sono pertanto individuabili oneri legati alla regolarizzazione catastale.

Riduzione forfettaria - Al valore stimato dell'immobile, appare opportuno applicare, anche su indicazione del G.E., una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%,

Riepilogando

Tipologia di deprezzamento	Valore
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ -
Opere per la regolarizzazione urbanistico, edilizia e catastale	€ -
Oneri per la regolarizzazione catastale	€ -
Riduzione forfettaria del 15% - Rischio assunto per mancata garanzia per vizi	€ 23.261,50

Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tutti gli aggiustamenti e correzioni, è pari a € 131.815,16 che viene approssimato ad **€ 132.000,00** (euro cento trentadue mila).

che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 87,40 m² risulta pari a 1.510,30 €/m².

Quesito 11) FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Come già espresso ai paragrafi precedenti, non si ritiene opportuno procedere alla divisione dell'immobile in più lotti, dovendosi considerare quindi la sua vendita in maniera unitaria.

Quesito 12) STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta locato e utilizzato dall'attuale conduttore per la propria attività di ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande.

Con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari, per accertare l'eventuale esistenza di contratti registrati e, nel caso, procedere al ritiro di copia degli stessi, giusta istanza del 14/09/2025 protocollata in data 15-09-2025 sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 249684 ed evasa definitivamente in data 23/09/2025, il sottoscritto ha reperito il relativo contratto di locazione.

Nel dettaglio, con contratto di locazione sottoscritto in Giovinazzo il 13.12.2018 e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari al n. 564 Serie 3T il 11.01.2019, la Sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx e residente a xxxxxxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx concedeva in locazione alla società

3, l'immobile periziato, perché fosse adibito esclusivamente ad attività di ristorazione con somministrazione. Secondo il contratto, la locazione prevedeva una durata di 6 anni a partire dal 01.01.2019, data di consegna dei locali **(ALLEGATO 9)**.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978, alla scadenza naturale del 31.12.2024, il contratto si è automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, non essendo intervenuta disdetta espressa da parte della società conduttrice. Il contratto di locazione in essere, opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, scadrà pertanto il 31.12.2030, salvo disdetta espressa della conduttrice.

Il canone di locazione convenuto tra le parti è fissato in € 9.600,00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00.

Vi è rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

Non risultano sussistere formalità, vincoli o oneri di carattere condominiale.

Sulla base delle indagini effettuate, non risultano sussistere spese straordinarie deliberate con i proprietari degli attigue unità immobiliari.

Non risultano sussistere procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Quesito 13) PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA'

Non sussistono procedure espropriative per pubblica utilità sul bene periziato.

Quesito 14) INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES

La Zona Economica Speciale (ZES) unica per il Mezzogiorno, è stata istituita il 1° gennaio 2024 con il Decreto-Legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito in Legge n. 162 del 13 novembre 2023 (GU n. 268 del 16 novembre 2023) e comprende tutti i comuni dei territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Marche, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna e Umbria.

Le otto Zone Economiche Speciali, inizialmente istituite su territori circoscritti delle singole regioni sopra elencate (ai sensi del D.L. 91/2017 e s.m.i. artt. 4 e ss.) aventi a riferimento altrettante strutture amministrative distinte, sono pertanto confluite nella ZES Unica per il Mezzogiorno, con l'obiettivo di massimizzare nello scenario internazionale l'impatto competitivo delle zone ZES. A queste si sono aggiunte dal 20 novembre 2025 anche le Regioni Marche ed Umbria. La Struttura di missione ZES, istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri dall'art. 10 del D.L. 124/2023, opera quale amministrazione procedente ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica e ad essa sono trasferite le funzioni di titolarità dei Commissari straordinari di cui all'articolo 4, comma 6-bis del D.L. 91/2017, convertito dalla L. 123/2017.

Pertanto, essendo l'intero territorio del Comune di Giovinazzo ricompreso nella ZES Zona Economica Speciale (ZES) unica per il Mezzogiorno, il bene staggito insiste in zona ZES.

Quesito 15) ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

ALLEGATO 1: ACCESSI PERITALI

- Verbale di accesso del 09/09/2025
- Verbale di accesso del 23/09/2025

ALLEGATO 2:

- Certificato Anagrafico di Stato civile dell'esecutata - Protocollo ANPR: 3447287046 del 04/12/2025
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 16/12/2025

ALLEGATO 3:

- Report fotografico sullo stato dei luoghi (aggiornamento al 23/09/2025)

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di Mappa Catastale;
- Elaborato planimetrico del complesso edilizio con dimostrazione grafica dei subalterni – Protocollo n. BA0212075 del 23/04/2024;
- Elenco dei subalterni del fabbricato con situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025;
- Planimetria catastale dell'immobile staggito – Dichiarazione protocollo n. BA0395881 del 22/12/2016 - Ultima planimetria in atti;
- Planimetria catastale storica dell'immobile staggito – Dichiarazione protocollo n. BA0180955 del 14/05/2012 - Planimetria non attuale;
- Visura Storica dell'immobile staggito – N.C.E.U. del Comune di Giovinazzo Foglio 2 Particella 1972 Subalterno 2;
- Visura Storica – Catasto TERRENI del Comune di Giovinazzo Foglio 2 Particella 1972.

ALLEGATO 5: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

- Permesso di Costruire n.721/2008 rilasciato dal Comune di Giovinazzo in data 25 marzo 2009 alla società "Impresa Edile Artigiana Costruzioni s.r.l."
- Permesso di Costruire in variante e proroga di efficacia n. 51/2012 rilasciato dal Comune di Giovinazzo in data 17 luglio 2012 alla società "Impresa Edile Artigiana Costruzioni s.r.l.";
- Certificato di agibilità prot. n. 19739 del 18 settembre 2013 con;
- C.I.L. n° 703-2014 - prot. 23215 del 10.11.2014 – pratica SUAP n° 839-2014/AP45

ALLEGATO 6: ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - cod. 7202225000698945 del 21/12/2025

ALLEGATO 7: TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE e PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 08.11.2013, rogato dal notaio Salvatore D'Alesio, notaio in Terlizzi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani (Repertorio n. 77888 – Raccolta n. 20064) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 20.11.2013 al n° 38818 del Registro Generale e al n° 29008 del Registro Particolare.
- Atto di compravendita e permuta del 14.06.2007, rogato dal notaio Salvatore D'Alesio, notaio in Terlizzi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani (Repertorio n. 69697 Raccolta n. 15075) registrato a Bari il 10.07.2007 al n. 4928/1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 11.07.2007 ai numeri di registro generale 40580 e 40581 e numeri di registro particolare 25701 e 25702.

- Atto di divisione del 17 febbraio 2004, a rogito del Notaio D'Alesio Salvatore, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bari 2 in data 5 marzo 2004 al n.205/1V e trascritto a Bari il 20 febbraio 2004 al n.8024/5681

ALLEGATO 8: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Ispezione ipotecaria con elenco delle formalità n° T55305 aggiornata al 10/09/2025 - Immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (BA) Foglio 2 - Particella 1972 - Subalterno 2

ALLEGATO 9: STATO DI OCCUPAZIONE

- Contratto di locazione del 13.12.2018, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Bari al n. 564 Serie 3T il 11.01.2019

ALLEGATO 10: *Quesito n° 16*

- Riepilogo – Bando d'asta

ALLEGATO 11: *Quesito n° 17*

- 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)

ALLEGATO 12: *Quesito n° 18*

- *Check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c.

ALLEGATO 13

- Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., ringraziando l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Bari, li 22/01/2026

L'Esperto Stimatore

Ing. Vito Colaiani