

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 188/2023

G.E. Dr.ssa C. CUTOLO

=====

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
STIMA IMMOBILIARE

PERIZIA

ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 – BARI

– TEL/FAX 0805575124 – MOB. 333 6194640 –

e – mail: mongellidi@libero.it – P.E.C. bernardino.mongelli@archiworldpec.it

_PREMESSA

In data 21 luglio 2023 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 188/2023 dal Giudice dell'esecuzione, in data 25 luglio 2023 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'incarico di Esperto Stimatore, per rispondere al quesito posto dal G.E. con le finalità e le modalità stabilite, secondo le seguenti disposizioni:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 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 precedente 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 precedente 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 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 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 indicherà tale circostanza al creditore precedente 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 - 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
 - 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 similare 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 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel 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.*
- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva relativa all'immobile pignorato; con riferimento alla trascrizione del 22.05.2023 - Registro Particolare 18652 Registro Generale 24593, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.3823 del 12.05.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; la certificazione notarile presentata dal creditore procedente per l'immobile pignorato è risalente all'Atto di COMPRAVENDITA del 06.02.1997 per Notaio Francesco Reboli, Repertorio n.374916, trascritto presso la Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 08.02.1997 ai nn.4288/3346;

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);*

- il creditore ha depositato estratto catastale storico, con allegato estratto di mappa;

- *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.*

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile degli esecutati;

- come riportato nell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio del 25.01.2024 (vedi Allegato 2), trasmesso a mezzo pec all'Esperto Stimatore dal Comune di Cellamare, gli esecutati -----, e -----
-----, hanno contratto matrimonio nel Comune di Cellamare in data 22.08.1973; nell'atto di matrimonio controscritto non è stata riportata alcuna annotazione.

*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;

- 1) a seguito di comunicazione di accesso inviata all'esecutato dal custode nominato avv. Andrea Dammacco, in data 08.08.2023 è stato eseguito il primo accesso presso gli immobili pignorati, come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi Allegato 1).

Dalle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo svolto presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita, denominato **LOTTO 1**, composto da una unità immobiliare d'uso abitativo compresa in un fabbricato sito nel centro abitato del Comune di Sammichele di Bari.

Nel **LOTTO 1** si distinguono le seguenti un'unità immobiliari:

- 1** – abitazione di tipo civile con accesso autonomo al piano 2°, qui denominata **Appartamento A**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Sammichele di Bari al Fg. 7 - p.lla 2486 - sub 7 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq 120 – totale escluse aree scoperte mq 112 - rendita € 654,61 - Via Daniele Manin n.8 - piano 2 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Appartamento A** è confinante a nord con vano scala-ascensore condominiale; verso l'esterno, l'**Appartamento A** è confinante a ovest con edificio contermini di altre proprietà, a nord con area scoperta condominiale, a est con Via Daniele Manin, a sud con area scoperta di unità immobiliare di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

- 2** – locale autorimessa con accesso autonomo al piano interrato, qui denominato **Box-Auto A.1**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Sammichele di Bari al Fg. 7 - p.lla 2486 - sub 14 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 21 mq - superficie catastale totale mq 25 - rendita € 39,04 - Via Daniele Manin n.6 - piano S1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, il **Box-Auto A.1** è confinante a ovest con corsia comune di manovra e a sud con unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale; verso l'esterno, il **Box-Auto A.1** è confinante a est con Via Daniele Manin, e a nord con unità immobiliare di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

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 (operazioni esenti da imposta) 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;*

2) **LOTTO 1:**

1- L'Appartamento A ha accesso autonomo dall'interno del vano della scala comune con ascensore, al 2° piano dell'edificio condominiale; la porta d'ingresso dell'abitazione si pone a destra di chi sale le scale e immette direttamente nell'ampio ambiente del salone, dotato di finestra su Via Daniele Manin, cui si affianca la porta-finestra con accesso diretto al balcone che affaccia sulla stessa via e si estende in continuità sul fronte sud dell'edificio condominiale; sul lato opposto della sala, si dispone la porta-finestra con accesso diretto al balcone sul fronte interno condominiale, all'estremità del lato interno della sala si dispone l'accesso diretto al corridoio interno; su quest'ultimo si dispone a est l'accesso diretto all'ambiente tinello, dotato di porta-finestra d'accesso al balcone sul fronte strada, nonché collegato alla zona cucina con porta-finestra d'accesso diretto al balcone sul lato sud del fabbricato; all'estremità opposta del corridoio interno si dispongono in sequenza gli accessi diretti al bagno di servizio e al bagno completo di vasca, entrambi dotati di finestra d'aerazione diretta sul lato sud del fabbricato, l'accesso alla prima stanza letto, dotata anch'essa di finestra sul fronte sud, cui si affianca l'accesso alla stanza matrimoniale dotata di porta-finestra con accesso diretto al balcone sul fronte interno del fabbricato (vedi Documentazioni Fotografiche, Allegato 5).

All'Appartamento A, corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 126 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1 Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei grafici del progetto assentito, dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali e con l'utilizzo di programmi digitali;

2- il Box-Auto A.1 al piano interrato dell'edificio condominiale ha accesso autonomo dall'interno della corsia comune di manovra, e si pone all'estremità dei locali che si dispongono sul lato prospiciente al fronte strada, su cui affaccia la finestra bocca di lupo in posizione centrale posta alla quota del calpestio esterno (vedi Documentazioni Fotografiche, Allegato 5).

Al Box-Auto A.1 corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 25 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1 Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti in loco, mediante la lettura delle documentazioni catastali e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 1, formato da un appartamento con accesso autonomo al secondo piano, e di pertinenziale locale autorimessa al piano interrato di un edificio condominiale sito nel centro abitato di Sammichele di Bari, su cui insiste attuale diritto di proprietà di -----, e di -----, ciascuno per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base determinato per il diritto di proprietà per 1/1 del Lotto 1, si riconosce pari a € 92.500,00 (con costi per attività di regolarizzazione urbanistica amministrativa stimati d'importo complessivo pari a circa € 1.000,00 posti a carico dell'acquirente).

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;*

3) **LOTTO 1**: Trattasi di costruzioni iniziate in data non antecedente al 2 settembre 1967.

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;*

4) **LOTTO 1**:

Ai fini delle verifiche richieste, è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Sammichele di Bari - Area Pianificazione e Assetto del Territorio, e dalle documentazioni acquisite presso detti Uffici in data 11.01.2024 (vedi Documentazioni

Urbanistiche, Allegato 4), risulta che per la costruzione dell'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, edificato su terreno distinto in Catasto al foglio n.7 mappale n.1961 e 2486, sono state rilasciate C.E. n.40/92 in data 08.07.1993 e C.E. n.87/94 in data 13.10.1994, cui segue D.I.A. del 30.11.1995 con relazione asseverata per Variante in corso d'opera, e Certificato di Abitabilità o Agibilità del 12.09.1997; dalla ricognizione dei luoghi eseguita per gli immobili pignorati, nel confronto con i grafici del progetto approvato e delle documentazioni catastali, su questi ultimi si rileva la mancata rappresentazione della porta-finestra presente sul fronte est del fabbricato condominiale in corrispondenza della stanza-tinello, e ciò richiede relativo aggiornamento catastale poiché lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto approvato, mentre rispetto al quest'ultimo si rileva difformità per l'avvenuta installazione degli infissi vetrati posti a chiusura del balcone sul fronte nord.

Per quanto descritto sopra, ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili pignorati: in ordine alla chiusura del balcone sul fronte nord dell'edificio condominiale (non assentibile), si prevede la rimozione dell'infisso installato e relativo smaltimento presso discarica autorizzata; per il necessario allineamento catastale relativo alla porta-finestra presente nella stanza tinello, si prevede la presentazione di modello DOCFA per rettifica di planimetria come da progetto approvato.

Per le attività descritte sopra, ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili pignorati si stima il costo complessivo pari a € 1.000,00.

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 5) non vi sono terreni tra i beni pignorati;
- 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;*
- 6) è stata verificata la corrispondenza tra le risultanze catastali degli immobili pignorati e i dati specificati nella trascrizione del 22.05.2023 - Registro Particolare 18652 Registro

Generale 24593, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.3823 del 12.05.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; verificata la mancata sussistenza, il certificato APE dell'immobile pignorato è stato prodotto nell'ambito della presente perizia (Allegato 7);

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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;*

7) da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, all'atto di notifica del pignoramento del 12.05.2023, i coniugi eseguiti erano intestatari dei beni pignorati per la quota di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

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;*

8) come riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, in merito alla provenienza ventennale dell'unità immobiliare pignorata, si rileva che, gli immobili pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari eseguiti in forza di atto di compravendita del 06.02.1997, per Notaio F. Reboli di Bari, Rep. n.374916, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Bari in data 08.02.1997 ai nn.4288/3346 da potere di Quadrifoglio Impresa Edile S.r.l., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili pignorati di cui alla procedura.

Come riportato sull'Ispezione Ipotecaria del 16.01.2024 (vedi Allegato 2), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento del 22.05.2023 le unità immobiliari pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 28.03.2007 - Registro Particolare 3319 Registro Generale 19495, Pubblico ufficiale REBOLI Francesco Rep. n.516912/27107 del 26.03.2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 22.05.2023 - Registro Particolare 18652 Registro Generale 24593, Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO TRIBUNALE DI BARI Rep. n.3823 del 12.05.2023, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI_

Non si rileva sussistenza di formalità quali, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e 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;*
- 9) allo stato attuale gli immobili pignorati compresi nel **LOTTO 1** non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risultano essere nella piena proprietà dei debitori eseguiti;
- 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);*

10) **LOTTO 1**: VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel caso in esame, con riferimento ai dati specificati nella trascrizione del 22.05.2023 - Registro Particolare 18652 Registro Generale 24593, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.3823 del 12.05.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la stima del valore economico dei beni pignorati

riguarda l'Appartamento A con Box-Auto A.1: immobili compresi in un fabbricato sito nel centro abitato di Sammichele di Bari, che formano il lotto di vendita denominato **LOTTO 1.**

10.1) - ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A

1 – abitazione di tipo civile con accesso autonomo al piano 2°, qui denominata Appartamento A:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Sammichele di Bari al Fg. 7 - p.lla 2486 - sub 7 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq 120 – totale escluse aree scoperte mq 112 - rendita € 654,61 - Via Daniele Manin n.8 - piano 2 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord con vano scala-ascensore condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a ovest con edificio contermini di altre proprietà, a nord con area scoperta condominiale, a est con Via Daniele Manin, a sud con area scoperta di unità immobiliare di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

2 – locale autorimessa con accesso autonomo al piano interrato, qui denominato Box-Auto A.1:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Sammichele di Bari al Fg. 7 - p.lla 2486 - sub 14 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 21 mq - superficie catastale totale mq 25 - rendita € 39,04 - Via Daniele Manin n.6 - piano S1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, il Box-Auto A.1 è confinante a ovest con corsia comune di manovra e a sud con unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale; verso l'esterno, il Box-Auto A.1 è confinante a est con Via Daniele Manin, e a nord con unità immobiliare di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

10.2) - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A CON BOX-AUTO A.1 (Vedi Allegati 5 e 6)

Il fabbricato in cui sono compresi gli immobili pignorati corrisponde a un edificio condominiale per residenze e box-auto, situato nella zona di espansione a est del centro abitato del Comune di Sammichele di Bari, che si pone a ridosso del centro storico ed è comodamente collegata alle strade provinciali per Turi e per Putignano, nonché alla Strada Statale 100 Bari-Taranto; il fabbricato si colloca in posizione intermedia lungo la

Via Daniele Manin, è stato realizzato nella seconda metà degli anni '90 e si compone di due palazzine "A" e "B", costruito con l'impiego delle tecnologie delle strutture a telaio in c.a., con le residenze si eleva di due piani e lastrico solare sul piano rialzato, mentre al piano seminterrato si dispongono i box-auto.

- L'Appartamento A ha accesso autonomo dal pianerottolo al 2° piano del vano scala-ascensore, cui si accede dall'interno dell'androne comune al civico n.8 di Via Daniele Manin; la porta d'ingresso all'abitazione, di tipologia a battente a anta singola con struttura metallica e pannelli a vista in essenza legno naturale, è dotata di serratura di sicurezza; essa si colloca a destra di chi sale e immette direttamente all'interno dell'ampia sala living, completa di zona pranzo, dotata di finestra e porta-finestra laterale con accesso diretto al balcone che affaccia a est su Via Manin, e si estende in continuità sull'angolo che si forma con il fronte sud dell'edificio condominiale; sul lato opposto della sala living si pone la seconda porta-finestra, che dà accesso diretto al balcone sul fronte interno-nord del fabbricato, che nella condizione attuale risulta chiuso da infissi vetrati realizzati con strutture in alluminio, bensì, questi risultano non assentibili e sono destinati a rimozione.

All'estremità del lato interno della sala living si pone l'apertura che immette nel corridoio interno dell'Appartamento A, cui si affianca l'accesso diretto alla stanza tinello con zona cucina, disposti in posizione contigua alla sala living, rispettivamente con porta-finestra d'accesso diretto al balcone sul fronte est e con porta-finestra d'accesso diretto sul lato sud dello stesso balcone; la zona-cottura si configura ad angolo, con pareti rivestite da piastrelle ceramiche fino all'altezza m 1,80 circa.

Dopo l'accesso al tinello, il corridoio si estende in direzione perpendicolare e dispone su di un lato gli accessi diretti al bagno di servizio, con attacchi per la lavatrice, e al bagno più grande con vasca, entrambi con pareti rivestite da piastrelle ceramiche, fino all'altezza m 2,20 e m 2,40 circa, e con finestra d'aerazione diretta sul fronte sud del fabbricato; segue l'accesso diretto alla stanza singola, anch'essa con finestra a sud, cui si affianca l'accesso diretto alla stanza matrimoniale con balcone che affaccia sul fronte interno, verso nord.

Nella condizione attuale, l'Appartamento A si presenta in buono stato di conservazione, le pavimentazioni interne e sui balconi sono realizzate con piastrelle ceramiche, l'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia, l'impianto termico è di tipo autonomo con radiatori in ghisa alimentato da caldaia a gas metano; gli infissi interni sono in legno tamburato, di

tipologia a battente con faccia a vista in essenza naturale, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro-camera; esposizione: Nord - Est - Sud.

- il Box-Auto A.1 ha accesso diretto dalla corsia comune di manovra al piano S1 dell'edificio condominiale, con accesso al piede della rampa carrabile cui si accede dal cancello al civico n.6 di Via Daniele Manin; l'immobile si colloca all'estremità della corsia interna di manovra, dotato di pannello di chiusura di tipo basculante in lamiera grecata sull'apertura d'ingresso e di finestra d'aerazione diretta sul lato opposto; quest'ultima, di tipologia *a bocca di lupo*, si pone alla quota del calpestio esterno sul lato prospiciente al fronte strada, che delimita la porzione con altezza interna ribassata; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle ceramiche, le superfici delle pareti interne sono intonacate, e nella condizione attuale si rileva la presenza di fenomeni infiltrativi in corrispondenza della finestra e delle murature di tamponamento perimetrale, che richiedono interventi di manutenzione di pertinenza condominiale.

Le superfici dell'Appartamento A con Box-Auto A.1 e relative pertinenze accessorie sono computate come segue:

SRA = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 116,87:

Superficie utile Lorda mq 102,60 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25);

SVA-A.1 = Superfici Virtuali di Servizio e Ornamento: = mq $(9,14+50\%*26)$ = mq 22,14;

Superficie Commerciale dell'Appartamento A con Box-Auto A.1 e

SCA = SRA + SVA-A.1 = Totale mq 139,00.

le superfici dell'Appartamento A con Box-Auto A.1 sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti in loco, e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6).

10.3) - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A CON BOX-AUTO A.1

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A con Box-Auto A.1. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito:

- K1 Coeff. per posizione e tipologia dell'edificio;

- K2 Coeff. per qualità specifiche e dotazioni dell'immobile;

da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 = 0,915$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 850,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $PuM \times K_t = \text{€/mq } 850,00 \times 0,915 = \text{€/mq } 780,00,00$ (arr.to);

SCA-A.1 - Superficie Commerciale dell'immobile = 139 mq;

V A-A.1 – Valore sintetico di comparazione = $PuS \times SCA-A.1 = \text{€/mq } 780,00 \times 139 \text{ mq}$

da cui:

V A-A.1 = Valore dell'Appartamento A con Box-Auto A.1 = € 110.000,00 (valore stimato);

Si applica:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 1 – Valore ridotto LOTTO 1 = $V \text{ LOTTO 1} - Af$

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 110.000,00 x 0,85 = € 93.500,00 (arr.to).

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si prevedono costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico amministrativa dell'Appartamento A, per cui si stima il costo complessivo di importo pari a € 1.000,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv LOTTO 1 = € 92.500,00;**

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;

11) LOTTO 1 (vedi Allegati 3, 5 e 6).

Unico lotto di vendita, qui denominato Lotto 1, formato dall'Appartamento A e dal Box-Auto A.1, che corrispondono a due unità immobiliari comprese in un fabbricato condominiale sito nel centro abitato del Comune di Sammichele di Bari:

- Appartamento A, di tipo civile con accesso autonomo al 2° piano, dal vano della scala e ascensore dell'edificio condominiale, Box-Auto A.1, con accesso diretto dalla corsia

comune di manovra al piano S1 dell'edificio condominiale, di Superficie Commerciale complessiva stimata pari a mq 139 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6); verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord con vano scala-ascensore condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a ovest con edificio contermini di altre proprietà, a nord con area scoperta condominiale, a est con Via Daniele Manin, a sud con area scoperta di unità immobiliare di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Allegato 6); verso l'interno, il Box-Auto A.1 è confinante a ovest con corsia comune di manovra e a sud con unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale; verso l'esterno, il Box-Auto A.1 è confinante a est con Via Daniele Manin, e a nord con unità immobiliare di altra proprietà (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

- 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;*
- 12) allo stato attuale, i beni immobili pignorati rimangono nella piena disponibilità dei debitori esecutati; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico; i beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi, bensì il diritto sul bene dei debitori è di proprietà non derivante da alcuno dei suddetti titoli; le quote trimestrali relative agli immobili pignorati, per la gestione condominiale delle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni corrispondono all'importo fisso di € 292,00 e allo stato attuale,

non risultano esserci quote di spese di manutenzione ordinaria rimaste impagate, né si rileva sussistenza di spese deliberate per interventi di manutenzione ordinaria (vedi Allegato 2);

- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) vedi Documentazioni Fotografiche (Allegato 5) e Elaborati grafici (Allegato 6);
- 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.*
- 15) Vedi Allegato Descrizione del Lotto 1;
- 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.*
- 16) Vedi Allegato Perizia;
- 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 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*
- 17) Vedi Allegato Check List_

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO PERIZIA;

ALLEGATO CHECK LIST;

ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI;

ALLEGATO DESCRIZIONE *LOTTO 1*;

LOTTO 1

ALLEGATO 1 – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2 – Documenti – Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali - condominiali;

ALLEGATO 4 – Documentazioni urbanistiche;

ALLEGATO 5 – Documentazioni fotografiche;

ALLEGATO 6 – Elaborati grafici;

ALLEGATO 7 – Certificazione APE_

.....