

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

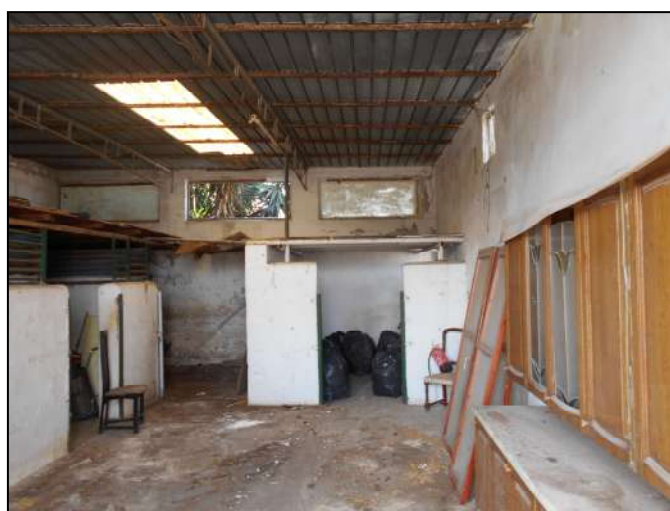
**ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

XXX / XXX

N.RO 33/2023 R.G.Es.

**ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.<sup>SSA</sup> MARISA ATTOLLINO**

**OGGETTO:** Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



1	PREMESSA .....	4
2	QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U. ....	5
3	ACCERTAMENTI PRELIMINARI .....	5
	3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	8
	3.1.1 LOTTO N. 1 .....	9
	3.1.2 LOTTO N. 2 .....	11
	3.1.3 LOTTO N. 3 .....	13
	3.1.4 LOTTO N. 4 .....	15
	3.1.5 LOTTO N. 5 .....	17
	3.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA .....	20
	3.2.1 LOTTO N. 1 .....	20
	3.2.2 LOTTO N. 2 .....	23
	3.2.3 LOTTO N. 3 .....	26
	3.2.4 LOTTO N. 4 .....	29
	3.2.5 LOTTO N. 5 .....	32
	3.3 CONSISTENZA .....	39
	3.4 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI .....	41
	3.5 ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA .....	41
	3.5.1 Verifica del LOTTO 1 e del LOTTO 2 .....	49
	3.5.2 Verifica del LOTTO 3 e del LOTTO 4 .....	50
	3.5.3 Verifica del LOTTO 5 .....	51
	3.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	58
	3.7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....	58
	3.7.1 LOTTO N. 1 .....	59
	3.7.2 LOTTO N. 2 .....	61
	3.7.3 LOTTO N. 3 .....	63
	3.7.4 LOTTO N. 4 .....	65
	3.7.5 LOTTO N. 5 .....	67
	3.8 TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO .....	68
	3.9 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI .....	69
	3.10 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	82
	3.11 STIMA DEI BENI PIGNORATI .....	82



3.11.1 LOTTO 1 - A) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 15 .....	83
3.11.2 LOTTO 2 - B) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 16 .....	87
3.11.3 LOTTO 3 - C) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 4 .....	89
3.11.4 LOTTO 4 - D) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 5 .....	92
3.11.5 LOTTO 5 - E) LABORATORIO ARTIGIANALE, LOCALI DOCCE, DEPOSITI E W.C. PROSPICIENTI L'EX CAMPO DA TENNIS, AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ SPORTIVE, ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 49 96	
3.12 FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI .....	102
3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	103
3.14 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ .....	105
3.15 PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 105	
3.16 SCHEDA DI SINTESI .....	106
3.17 COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI .....	106
3.18 CHECK LIST .....	106



## 1 **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Alessandro Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 5460, all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 1884, e all'albo dei Periti del Tribunale Penale di Bari al n. 286, è stato nominato Tecnico Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 33/2023, tra il creditore procedente Sig. XXX XXX , contro il debitore sig. XXX , dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO con Decreto artt. 559 e 569 c.p.c. dell' 28.03.2023

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

**A)** piena proprietà dell'intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente

*individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.15, C3, Piano T, 83 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;*

**B)** piena proprietà dell'intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.16, C3, Piano T, 83 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;

**C)** piena proprietà dell'intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.4, C3, Piano T, 80 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;

**D)** piena proprietà dell'intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.5, C3, Piano T, 70 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;

**E)** piena proprietà dell'intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.49, C – fabbricato in corso di costruzione, Piano T, Str. Prov.le XXX – XXX n.70”

Lo scrivente ha inviato telematicamente l'”Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico” presso la Seconda Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari, in data 31/03/2023.

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

L'attività periziale ha necessitato di due sopralluoghi effettuati nelle date 5/10/2023 alle ore 10.30, e 29/11/2023 alle ore 9.30 come da allegato Verbale (Allegato 1): il sottoscritto ha rilevato i cespiti oggetto della procedura, come indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.



Lo scrivente ha allegato alla presente relazione n. 40 allegati oltre a n. 7 elaborati grafici e la Documentazione fotografica costituita da n. 144 istantanee.

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

---

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

## 3 ACCERTAMENTI PRELIMINARI

---

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

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

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

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

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

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le*



**conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 26286/2019.**

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; la data di trascrizione del pignoramento è il 17/02/2023, pertanto il ventennio anteriore si estende dal 17/02/2003 al 17/02/2023.

- Il Certificato Ipotecario relativo al sig. XXX XXX si estende al periodo 1/01/2002 – 1/03/2023
- Il Certificato Ipotecario relativo alla sig.ra XXX XXX si estende al periodo 1/01/2002 – 1/03/2023
- L'Atto di Compravendita relativo all'acquisto della particella XXX del XXX di XXX , da parte dei coniugi XXX XXX e XXX XXX , sulla quale sarebbero sorti i cespiti oggetto della procedura, risale al 28/03/1979, notaio Avvocato XXX, rep n. 15171, racc. n. 1756: Atto pubblicato alla Conservatoria dei RR.II. di Bari il 5 aprile 1979, Casella 10106, Formalità 8856; Registrato a Bari il 12/04/1979 al n. 7645

Quest'ultimo Atto è precedente all'intervallo di indagine e costituisce l'atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento". Lo scrivente ha invitato l'Avvocato XXX , procuratore della parte procedente, a depositare il Certificato Ipotecario per il periodo: dal 1/03/1979 al 1/01/2002, a nome dei sigg.ri XXX XXX nato a \_\_\_\_\_ , cod. fisc. XXX e XXX nata a \_\_\_\_\_ , cod. fisc. XXX (allegato 37).

L'Avvocato XXX ha comunicato allo scrivente che "... ho provveduto a richiedere tramite agenzia il certificato richiesto. Appena mi sarà consegnato, provvederò al suo deposito nel fascicolo telematico. Per quando concerne le trascrizioni della successione, il mio Assistito no può attivarsi per farla eventualmente accettare da terzi soggetti (presumo trattasi di donazione eseguite dal padre)." In data 20/11/2023 l'Avvocato XXX ha depositato nel fascicolo telematico quanto richiesto.

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

*"In secondo luogo, l'esperto deve precisare:*

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



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

In merito al deposito della Certificazione Catastale, il Creditore procedente ha optato per il deposito del Certificato Storico per Immobile dalla data del 30/06/1987 (impianto meccanografico), al 24/02/2023 relativamente ai cespiti oggetto della procedura:

foglio 3, particella XXX , sub 49

foglio 3, particella XXX , sub 16

foglio 3, particella XXX , sub 4

foglio 3, particella XXX , sub 5

foglio 3, particella XXX , sub 15

Inoltre ha depositato lo stralcio della mappa catastale del foglio 3, particella XXX .

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della parte eseguita, pertanto il sottoscritto ha inoltrato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari, la richiesta dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dei sigg.ri XXX XXX e XXX XXX (allegato 20).

L'Ufficio Anagrafe ha trasmesso allo scrivente in data 17/05/2023 (allegato 22) il suddetto Estratto dal quale si evince che il sig. XXX XXX ha contratto matrimonio in data 20/05/1961 con la sig.ra XXX XXX . Non è indicata alcuna annotazione.



## RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

“

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

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

### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

---

Lo scrivente ha identificato N. 5 Lotti:

#### Lotto 1

**A)** nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , **Sub.15**, C3, Piano T, 83 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;

#### Lotto 2

**B)** nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , **Sub.16**, C3, Piano T, 83 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;

#### Lotto 3

**C)** nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , **Sub.4**, C3, Piano T, 80 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;

#### Lotto 4

**D)** nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , **Sub.5**, C3, Piano T, 70 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;

#### Lotto 5

**E)** nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , **Sub.49**, C – fabbricato in corso di costruzione, Piano T, Str. Prov.le XXX – XXX n.70”





### 3.1.1 LOTTO N. 1

Laboratorio per arti e mestieri sito in XXX , alla XXX XXX -XXX , al piano terra, identificato catastalmente come segue:

#### PIANO TERRA

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 15

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### Classamento:

Rendita: Euro 227,19

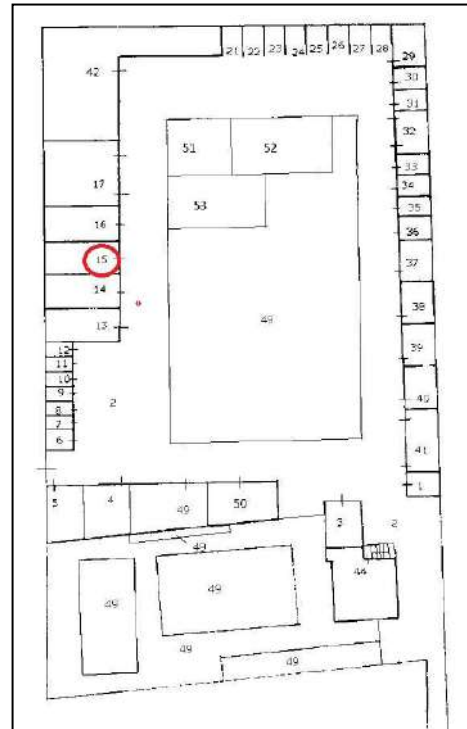
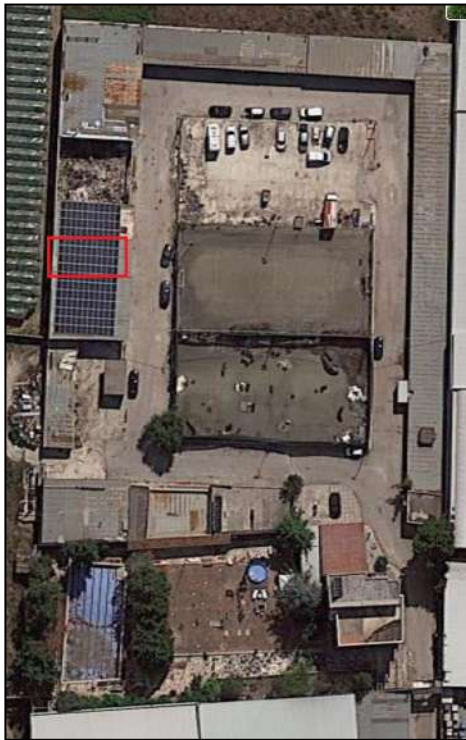
Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 83 m2

XXX Particella XXX Subalterno 15

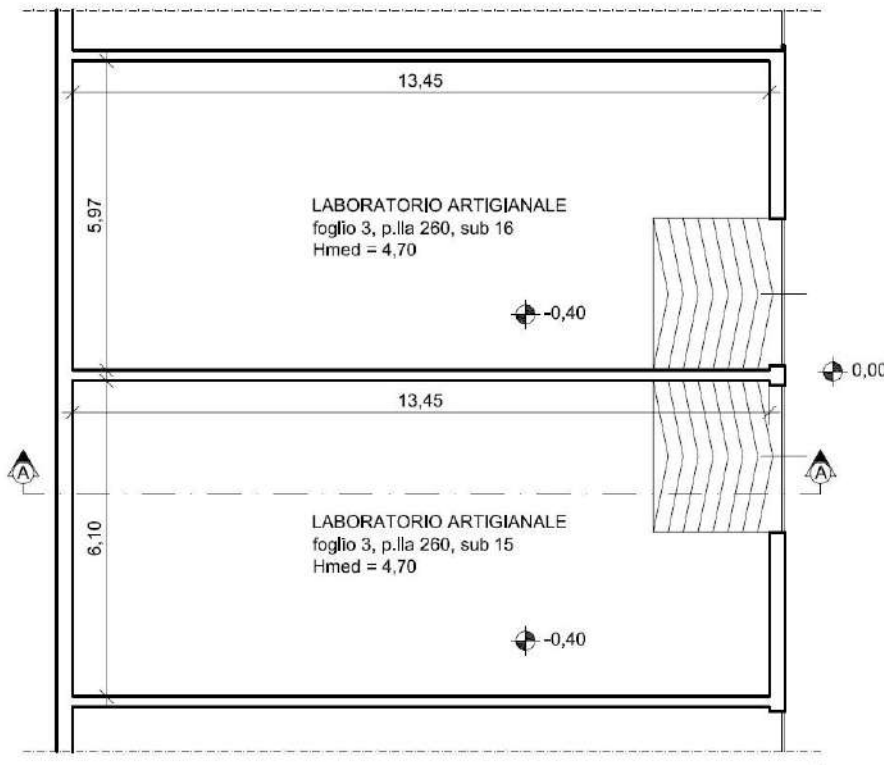
Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

Dati di superficie: Totale: 85 mq

L'elaborato grafico allegato alla presente, Tavola A03, prodotto dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in data 5/10/2023, descrive compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine a sinistra nella pagina precedente, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il laboratorio oggetto della procedura. A destra trovasi l'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione del subalterno 15



L'immagine riportata a sinistra è uno stralcio della planimetria redatta dallo scrivente (Tavola A03)

**Confini:**

Nord: particella 582

Est: altra u.i.u. (su 16)

Sud: viabilità (sub 2)

Ovest: altra u.i.u. (sub 14)



### 3.1.2 LOTTO N. 2

Laboratorio per arti e mestieri sito in XXX , alla XXX XXX -XXX , al piano terra, identificato catastalmente come segue:

#### PIANO TERRA

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 16

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### Classamento:

Rendita: Euro 227,19

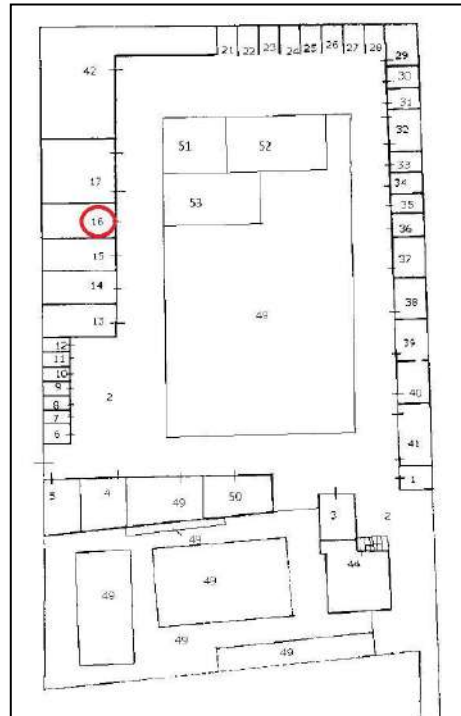
Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 83 mq

XXX Particella XXX Subalterno 16

Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

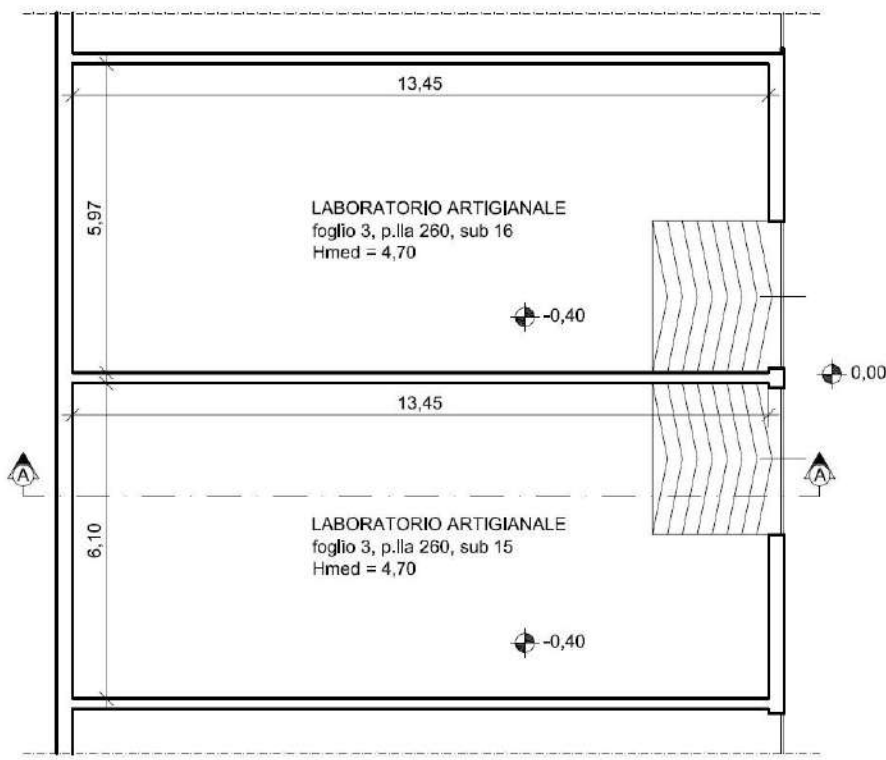
Dati di superficie: Totale: 88 mq

L'elaborato grafico allegato alla presente, Tavola A03, prodotto dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in data 5/10/2023, descrive compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine a sinistra nella pagina precedente, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il laboratorio oggetto della procedura. A destra trovasi l'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione del subalterno 16

L'immagine riportata a sinistra è uno stralcio della planimetria redatta dallo scrivente (Tavola A03)



**Confini:**

Nord: particella 582

Est: altra u.i.u. (su 17)

Sud: viabilità (sub 2)

Ovest: altra u.i.u. (sub 15)



### 3.1.3 LOTTO N. 3

Laboratorio per arti e mestieri sito in XXX , alla XXX XXX -XXX , al piano terra, identificato catastalmente come segue:

#### PIANO TERRA

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 4

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### Classamento:

Rendita: Euro 218,98

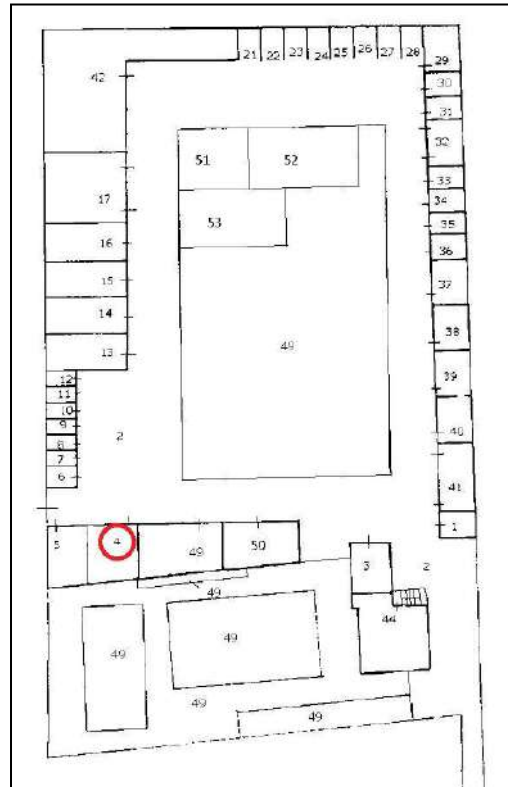
Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 80 mq

XXX Particella XXX Subalterno 4

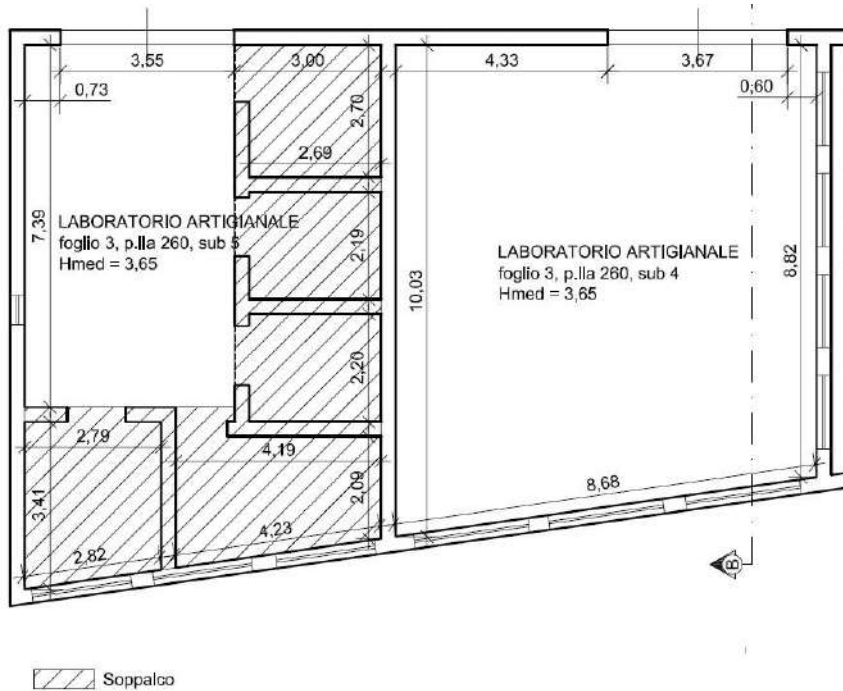
Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

Dati di superficie: Totale: 93 mq

L'elaborato grafico allegato alla presente, Tavola A04, prodotto dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in data 5/10/2023, descrive compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine a sinistra nella pagina precedente, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il laboratorio oggetto della procedura. A destra trovasi l'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione del subalterno 4.



L'immagine riportata a sinistra è uno stralcio della planimetria redatta dallo scrivente (Tavola A04)

**Confini:**

Nord: altra u.i.u. (sub 5)

Est: viabilità (sub 2)

Sud: altra u.i.u. (sub 49)

Ovest: altra u.i.u. (sub 49)



### 3.1.4 LOTTO N. 4

Laboratorio per arti e mestieri sito in XXX , alla XXX XXX -XXX , al piano terra, identificato catastalmente come segue:

#### PIANO TERRA

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 5

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### Classamento:

Rendita: Euro 208,03

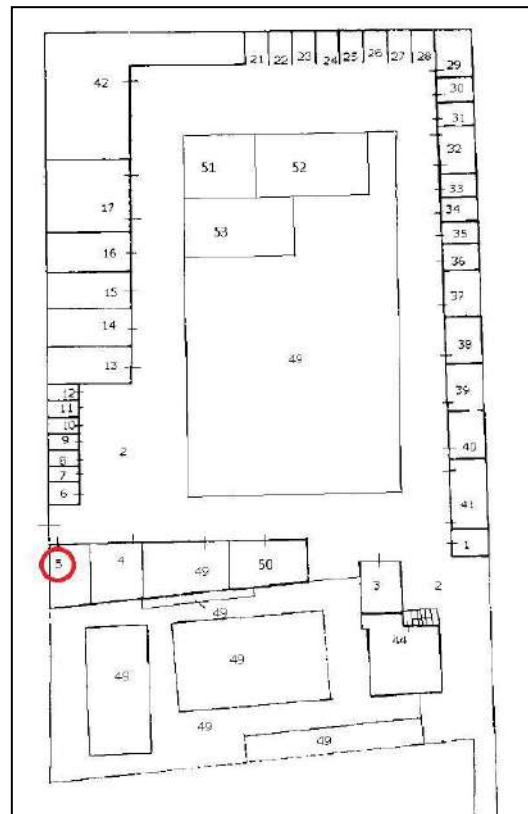
Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 76 mq

XXX Particella XXX Subalterno 5

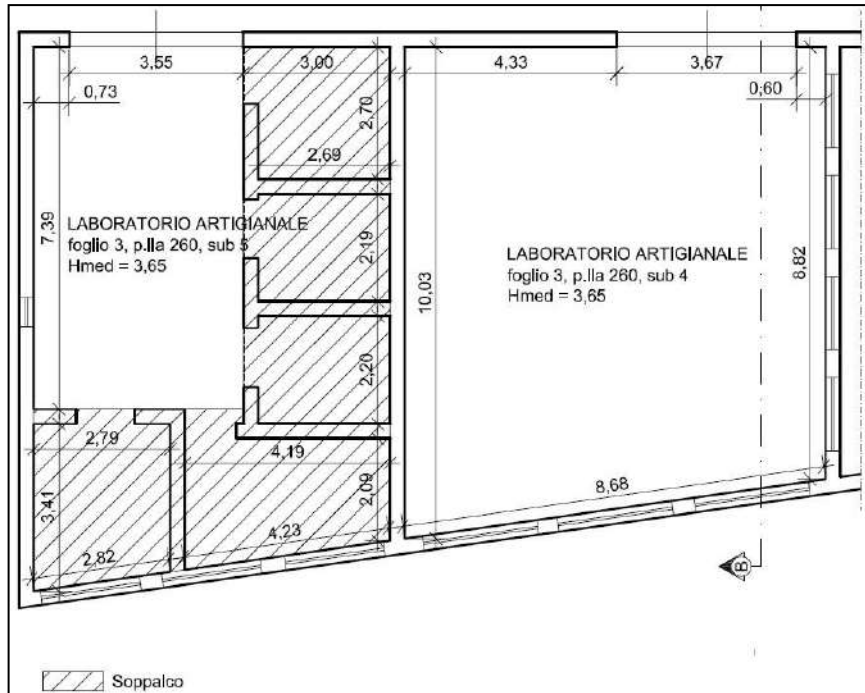
Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

Dati di superficie: Totale: 88 mq

L'elaborato grafico allegato alla presente, Tavola A04, prodotto dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in data 5/10/2023, descrive compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine a sinistra nella pagina precedente, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il laboratorio oggetto della procedura. A destra trovasi l'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione del subalterno 5.



L'immagine riportata a sinistra è uno stralcio della planimetria redatta dallo scrivente (Tavola A04)

**Confini:**

Nord: particella 231

Est: viabilità (sub 2)

Sud: altra u.i.u. (sub 4)

Ovest: altra u.i.u. (sub 49)





### 3.1.5 LOTTO N. 5

Laboratorio per arti e mestieri sito in XXX , alla XXX XXX -XXX , al piano terra, identificato catastalmente come segue:

#### PIANO TERRA

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 49

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

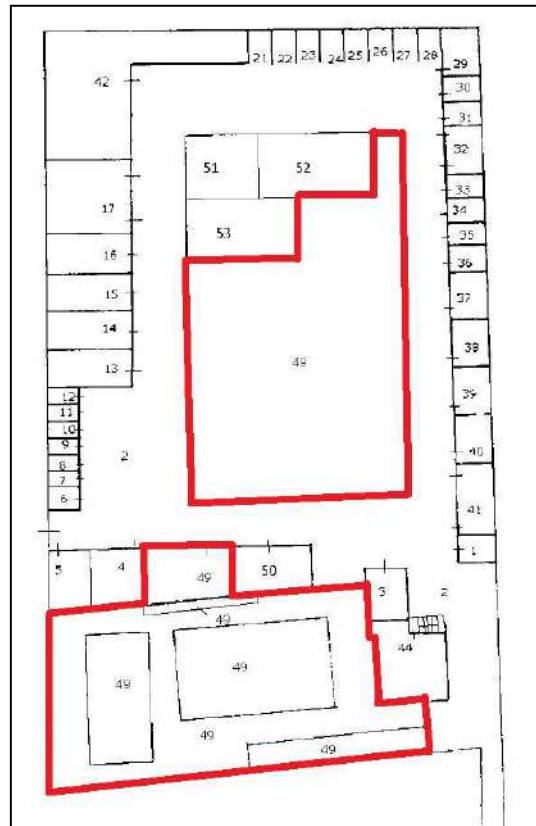
#### Classamento:

Categoria F/3

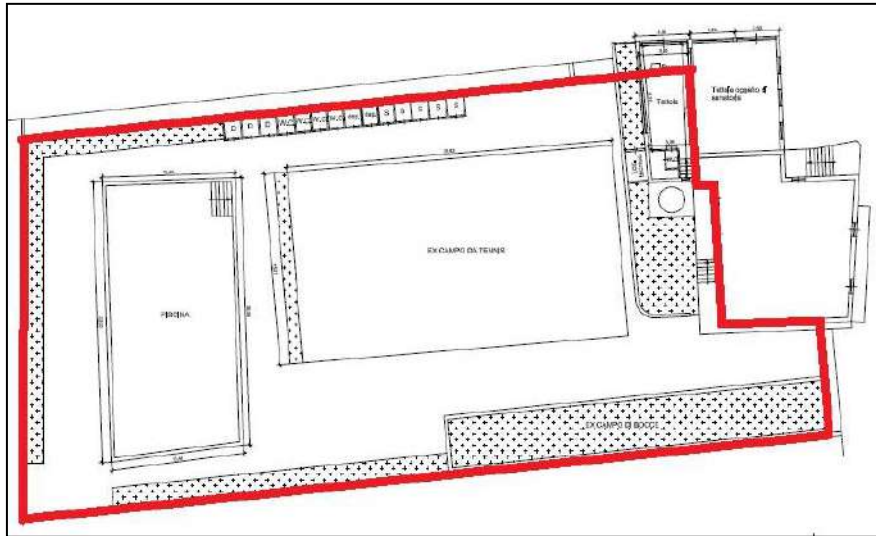
XXX Particella XXX Subalterno 49

Indirizzo: XXX XXX -XXX n. NC Piano T

Gli elaborati grafici allegati alla presente, Tavola A06 e Tavola A07, prodotto dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in data 5/10/2023, descrivono compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine a sinistra della pagina precedente, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso i manufatti indicati con il subalterno 49 oggetto della procedura. A destra trovasi l'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione del subalterno 49.

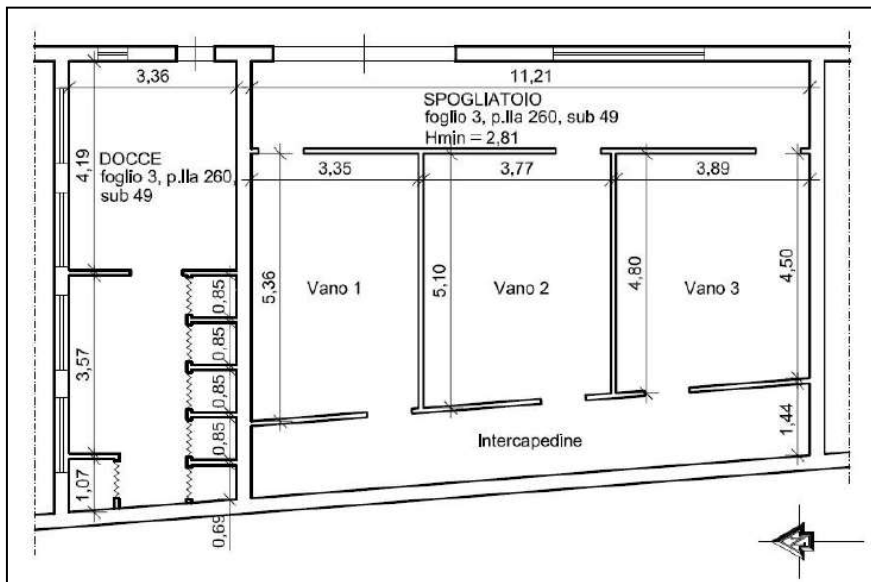


Sud: altra u.i.u. e viabilità interna  
Ovest: altra u.i.u.

A sinistra è rappresentato uno stralcio della Tavola A06

**Confini dell'area rappresentata a sinistra (area attrezzata):**

Nord: particella 231  
Est: altre u.i.u.



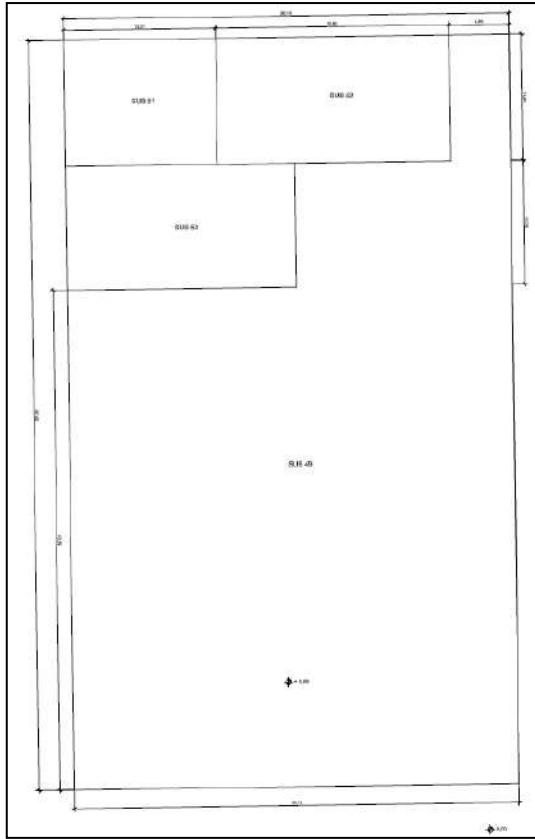
Sud: altra u.i.u. (sub 50)  
Ovest: altra u.i.u. (sub 49)

A sinistra è rappresentato uno stralcio della Tavola A05 (Spogliatoio e vano docce)

**Confini dell'area rappresentata a sinistra (spogliatoio-docce):**

Nord: altra u.i.u. (sub 4)  
Est: viabilità (sub 2)





A sinistra è rappresentato uno stralcio della Tavola A07

**Confini dell'area rappresentata a sinistra (ex campi di calcetto):**

Nord: viabilità interna (sub 2)

Est: fondi rustici (sub. 51, 52, 53) e viabilità interna (sub 2)

Sud: viabilità interna (sub 2)

Ovest: viabilità interna (sub 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”;*

## **3.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA**

### **3.2.1 LOTTO N. 1**

#### **Piano terra**

Rif. doc. fotografica: dall’istantanea n. 26 alla n. 38

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

Rif. Elaborati planimetrici: Tavola A03

Il lotto 1 è costituito da un locale artigianale al piano terra sulla XXX XXX - XXX ad XXX .

Il locale artigianale è costituito da un unico vano



**XXX – Part.Ila XXX sub 15**  
**Coordinate geografiche: 41.010839597157975, 16.86401395306545**



**Locale artigianale al piano terra**

La struttura portante del locale artigianale è costituita da pareti portanti in tufo e da una copertura costituita da pannelli in alluminio sagomato sorretti da una orditura metallica.

E' presente un dislivello tra il piano di calpestio esterno al locale e quello interno: quest'ultimo è sottoposto di circa 40 centimetri ed è collegato all'esterno tramite una rampa.

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

**Lotto 1****Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE**

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

**Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE**

Lotto 1	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Scadente (massetto cementizio)
Rivestimento prospetti	Scadente (rivestimento con intonaco per esterni)
Rivestimento interni	Scadente (intonaco a civile per interni)
<i>Scala utilizzata:</i>	
<b>DI QUALITA'</b> : <i>materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte</i>	
<b>ORDINARIO</b> : <i>materiale commerciale, posto in opera con regolarità</i>	



**SCADENTE:** materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte

**Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI**

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



### 3.2.2 LOTTO N. 2

#### **Piano terra**

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 9 alla n. 25

Rif. Visura storica e Planimetria catastale: allegato n. 5 e n. 6

Rif. Elaborati planimetrici: Tavola A03

Il lotto 2 è costituito da un locale artigianale al piano terra sulla XXX XXX - XXX ad XXX .

Il locale artigianale è costituito da un unico vano



XXX – Part.IIa XXX sub 16  
Coordinate geografiche: 41.010839597157975, 16.86401395306545

#### **Locale artigianale al piano terra**

La struttura portante del locale artigianale è costituita da pareti portanti in tufo e da una copertura costituita da pannelli in alluminio sagomato. E' presente un controsoffitto modulare a quadrotti sorretto da una orditura metallica. Il controsoffitto è in pessime condizioni. E' presente un dislivello tra il piano di calpestio esterno al locale e quello interno: quest'ultimo è sottoposto di circa 40 centimetri ed è collegato all'esterno tramite una rampa.



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

**Lotto 2****Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE**

Lotto 2	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	mediocre
Infissi	mediocre
Impianto elettrico	mediocre
Rivestimenti	mediocre
Pavimenti	mediocre
Impianto di riscaldamento	assente
Impianto fognario	assente
Impianto idrico	assente
Ascensore	-
Impianto citofonico	assente
<i>Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile)</i>	

**Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE**

Lotto 2	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Scadente (massetto cementizio)
Rivestimento prospetti	Scadente (rivestimento con intonaco per esterni)
Rivestimento interni	Scadente (intonaco a civile per interni)
<i>Scala utilizzata:</i>	
<b>DI QUALITA'</b> : materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte	
<b>ORDINARIO</b> : materiale commerciale, posto in opera con regolarità	
<b>SCADENTE</b> : materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte	





**Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI**

Lotto 2	PIANO TERRA	
	PRESENTE	ASSENTE
Idrico	-	X
Elettrico	X	-
Gas	-	X
Telefonico	-	X
Fognario	-	X
Riscaldamento	-	X
Condizionamento	-	X
Ascensore	-	X
Montacarichi	-	X
Citofonico	-	X
Videosorveglianza	-	X
Allarme	-	X
Fonti energetiche alternat.	-	X



### 3.2.3 LOTTO N. 3

#### **Piano terra**

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 53 alla n. 62

Rif. Visura storica e Planimetria catastale: allegato n. 7 e n. 8

Rif. Elaborati planimetrici: Tavola A04

Il lotto 3 è costituito da un locale artigianale al piano terra sulla XXX XXX - XXX ad XXX .

Il locale artigianale è costituito da un unico vano



XXX – Part.IIa XXX sub 4

Coordinate geografiche: 41.010839597157975, 16.86401395306545

#### **Locale artigianale al piano terra**

La struttura portante del locale artigianale è costituita da pareti portanti in tufo e da una copertura costituita da pannelli in alluminio sagomato sorretti da una orditura metallica. Le pareti sud e ovest sono dotate di finestre in numero di 3 per parete. I pannelli costituenti la copertura sono in pessime condizioni.



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

**Lotto 3****Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE**

Lotto 3	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	mediocre
Infissi	mediocre
Impianto elettrico	mediocre
Rivestimenti	mediocre
Pavimenti	mediocre
Impianto di riscaldamento	assente
Impianto fognario	assente
Impianto idrico	assente
Ascensore	-
Impianto citofonico	assente
<i>Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile)</i>	

**Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE**

Lotto 3	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Scadente (massetto cementizio)
Rivestimento prospetti	Scadente (rivestimento con intonaco per esterni)
Rivestimento interni	Scadente (intonaco a civile per interni)
<i>Scala utilizzata:</i>	
<b>DI QUALITA'</b> : materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte	
<b>ORDINARIO</b> : materiale commerciale, posto in opera con regolarità	
<b>SCADENTE</b> : materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte	



**Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI**

Lotto 3	PIANO TERRA	
	PRESENTE	ASSENTE
Idrico	X	-
Elettrico	X	-
Gas	-	X
Telefonico	-	X
Fognario	-	X
Riscaldamento	-	X
Condizionamento	-	X
Ascensore	-	X
Montacarichi	-	X
Citofonico	-	X
Videosorveglianza	-	X
Allarme	-	X
Fonti energetiche alternat.	-	X



### 3.2.4 LOTTO N. 4

#### **Piano terra**

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 40 alla n. 52

Rif. Visura storica e Planimetria catastale: allegato n. 9 e n. 10

Rif. Elaborati planimetrici: Tavola A04

Il lotto 4 è costituito da un locale artigianale al piano terra sulla XXX XXX - XXX ad XXX .

Il locale artigianale è costituito da un unico vano



**XXX – Part.IIa XXX sub 5**  
**Coordinate geografiche: 41.010839597157975, 16.86401395306545**

#### **Locale artigianale al piano terra**

La struttura portante del locale artigianale è costituita da pareti portanti in tufo e da una copertura costituita da pannelli in alluminio sagomato sorretti da una orditura metallica. La parete ovest è dotata di finestre in numero di 3. I pannelli costituenti la copertura sono in pessime condizioni. Il locale è diviso in aree a mezzo di tramezzi in tufo che probabilmente in passato erano utilizzate come stalle. L'area occupata dalle "stalle" è sormontata da un soppalco costituito da pannelli in legno sorretto da una orditura in tubolari metallici. La parete



ovest è dotata da n. 3 finestre delle quali una è priva di infisso e le restanti due sono in pessime condizioni. Stesse condizioni si sono rilevate per il cancello di ingresso

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

**Lotto 4****Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE**

Lotto 4	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	mediocre
Infissi	mediocre
Impianto elettrico	mediocre
Rivestimenti	mediocre
Pavimenti	mediocre
Impianto di riscaldamento	assente
Impianto fognario	assente
Impianto idrico	assente
Ascensore	-
Impianto citofonico	assente
<i>Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile)</i>	

**Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE**

Lotto 4	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Scadente (massetto cementizio)
Rivestimento prospetti	Scadente (rivestimento con intonaco per esterni)
Rivestimento interni	Scadente (intonaco a civile per interni)
<i>Scala utilizzata:</i>	
<b>DI QUALITA'</b> : materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte	
<b>ORDINARIO</b> : materiale commerciale, posto in opera con regolarità	
<b>SCADENTE</b> : materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte	



**Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI**

Lotto 4	PIANO TERRA	
	PRESENTE	ASSENTE
Idrico	-	X
Elettrico	X	-
Gas	-	X
Telefonico	-	X
Fognario	-	X
Riscaldamento	-	X
Condizionamento	-	X
Ascensore	-	X
Montacarichi	-	X
Citofonico	-	X
Videosorveglianza	-	X
Allarme	-	X
Fonti energetiche alternat.	-	X



### 3.2.5 LOTTO N. 5

#### Piano terra

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 63 alla n. 75

Rif. Visura storica e Planimetria catastale: allegato n. 11, n. 12 e n. 13

Rif. Elaborati planimetrici: Tavola A05, Tavola A06, Tavola A07

Il lotto 5 è costituito da due locali aventi ciascuno un ingresso indipendente, in passato destinati, l'uno a "Locale Spogliatoio" e l'altro a "Locale docce" e da un'ampia area destinata ad attività sportive: il Lotto 5 trovasi al piano terra sulla XXX XXX - XXX ad XXX

Il "Locale Spogliatoio" è costituito da cinque ambienti: un corridoio parallelo alla viabilità stradale, tre vani cui si accede dal suddetto corridoio ed un secondo corridoio posteriore. Il "Locale docce" contiene al suo interno n. 6 locali docce.

**Locale docce**



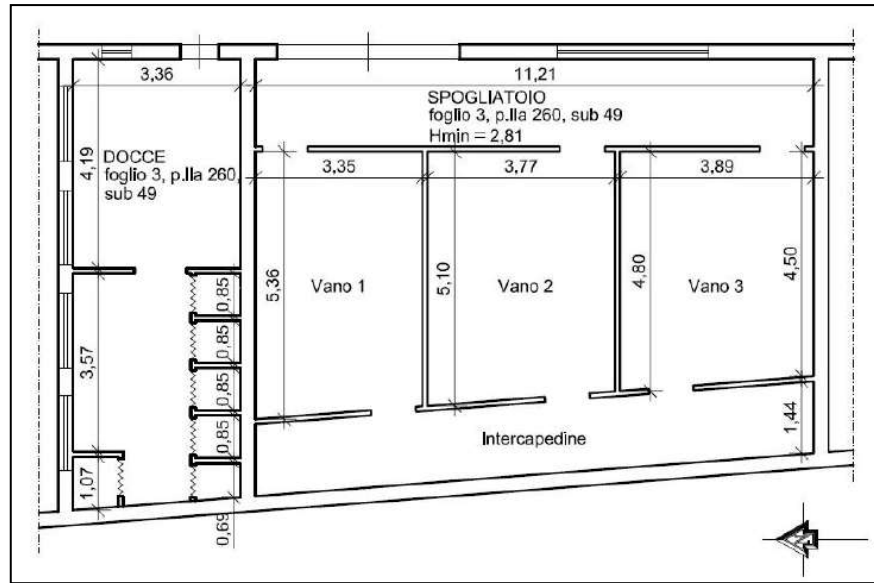
**Locale Spogliatoio**



XXX – Part.IIIa XXX sub 49  
Coordinate geografiche: 41.010839597157975, 16.86401395306545





**Locale docce e spogliatoio al piano terra**

Nella figura in alto lo scrivente ha rappresentato il locale Docce e il locale Spogliatoio che nell'elaborato planimetrico catastale (allegato 13) appartengono al subalterno 49.

La struttura portante del locale artigianale è costituita da pareti portanti in tufo; la copertura differisce: nel locale Docce la copertura è costituita da un solaio alleggerito latero-cementizio, mentre nel locale Spogliatoio la copertura è costituita da pannelli in alluminio sorretti da un'orditura metallica.

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

**Lotto 5****Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE**

Lotto 5 – Vano Doccia e Spogliatoio	PIANO TERRA
CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	mediocre
Infissi	mediocre
Impianto elettrico	mediocre
Rivestimenti	mediocre
Pavimenti	mediocre
Impianto di riscaldamento	assente
Impianto fognario	assente
Impianto idrico	assente
Ascensore	-



Impianto citofonico	assente
<i>Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile)</i>	

**Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE**

Lotto 5 – Vano Doccia e Spogliatoio	<b>PIANO TERRA</b>
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>LIVELLO</b>
Pavimentazione	Scadente (piastrelle economiche)
Rivestimento prospetti	Scadente (rivestimento con intonaco per esterni)
Rivestimento interni	Scadente (intonaco a civile per interni)
<i>Scala utilizzata:</i>	
<b>DI QUALITA'</b> : materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte	
<b>ORDINARIO</b> : materiale commerciale, posto in opera con regolarità	
<b>SCADENTE</b> : materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte	

**Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI**

Lotto 5 – Vano Doccia e Spogliatoio	<b>PIANO TERRA</b>	
<b>IMPIANTO</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
Idrico	-	X
Elettrico	X	-
Gas	-	X
Telefonico	-	X
Fognario	-	X
Riscaldamento	-	X
Condizionamento	-	X
Ascensore	-	X
Montacarichi	-	X
Citofonico	-	X
Videosorveglianza	-	X
Allarme	-	X
Fonti energetiche alternat.	-	X



Il subalterno 49 è inoltre costituito da un'area destinata in passato a campi di calcetto, una a campo da tennis, una a campo di bocce, una piscina, n. 14 locali W.C., docce e depositi e la viabilità di servizio:

### **Ex campi di calcetto**



L'area è oggi utilizzata per il ricovero di automobili.

Dimensioni complessive dell'area appartenente al subalterno 49: 2.520 mq

Stato di manutenzione del cespite: mediocre

### **Ex campo da tennis**



L'area è occupata oggi con attrezzature ludiche per il divertimento dei bambini.

Dimensioni complessive dell'area ex campo da tennis appartenente al subalterno 49:

384,45 mq

Stato di manutenzione del cespite: mediocre

### Ex campo di bocce



L'area è oggi utilizzata come area a verde.

Dimensioni complessive dell'area appartenente al subalterno 49: 131mq

Stato di manutenzione del cespite: mediocre

### Piscina



La piscina è inutilizzata.

Dimensioni complessive: 230 mq

Stato di manutenzione del cespite: mediocre

#### **N. 14 locali W.C.**



I locali sono inutilizzati: risultano occupati da materiali di diversa natura.

Dimensioni complessive: 40 mq

Stato di manutenzione: mediocre



## Viabilità di servizio



Dimensioni complessive: 855 mq

Stato di manutenzione: mediocre



### 3.3 CONSISTENZA

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

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

#### A) Laboratorio Artigianale alla XXX XXX -XXX Ad XXX (Ba) – Foglio 3, Particella XXX , Sub 15

##### Piano terra

Laboratorio artigianale	88,515	100	88,52
Superficie commerciale			88,52

##### Prezzo base del Lotto 1:

€ 18.800,00 (euro diciottomilaottocento/00)

#### B) Laboratorio Artigianale alla XXX XXX -XXX Ad XXX (Ba) – Foglio 3, Particella XXX , Sub 16

##### Piano terra

Laboratorio artigianale	86,69	100	86,69
Superficie commerciale			86,69

##### Prezzo base del Lotto 2:

€ 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento/00)

#### C) Laboratorio Artigianale alla XXX XXX -XXX Ad XXX (Ba) – Foglio 3, Particella XXX , Sub 4

##### Piano terra

Laboratorio artigianale	89,22	100	89,22
Superficie commerciale			89,22

##### Prezzo base del Lotto 3:

€ 22.300,00 (euro ventidueemilatrecento/00)

#### D) Laboratorio Artigianale alla XXX XXX -XXX Ad XXX (Ba) – Foglio 3, Particella XXX , Sub 5

##### Piano terra

Laboratorio artigianale	86,60	100	86,60
-------------------------	-------	-----	-------



Superficie commerciale	86,60
------------------------	-------

**Prezzo base del Lotto 4:****€ 19.900,00 (euro diciannovemilanovecento/00)****E) Laboratorio Artigianale alla XXX XXX -XXX Ad XXX (Ba) – Foglio 3, Particella XXX , Sub 49 (confinante con il sub 4)**Locale Artigianale confinante con il sub 4**Locale Spogliatoio e Docce**

Laboratorio artigianale	137,53	100	137,53
Superficie commerciale			137,53

Locali Docce, Depositi e W.C. prospicienti l'ex campo da Tennis**N. 14 Spogliatoi, W.C. e****Depositi**

N. 14 Locali W.C., Spogliatoi e Depositi a servizio dell'area destinata ad attività sportive	40,30	100	40,30
Superficie commerciale			40,30

Aree destinate ad attività sportive**Aree a destinazione sportiva**

Destinazione	Superficie	
Ex campo tennis	384,45	mq
Ex campo bocce	131,7	mq
Piscina	229,9	mq
Aree di percorrenza esterna	855,47	mq
Ex campi calcetto	2520	mq

**Prezzo base del Lotto 5:****€ 108.XXX ,00 (euro centoottomiladuecentosessanta/00)**

La documentazione fotografica e gli elaborati grafici descrivono compiutamente le condizioni dei cespiti.

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





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

### **3.4 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI**

#### **Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4 - Lotto 5**

La Costruzione dei Lotti è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

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

### **3.5 ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Lo scrivente ha inoltrato la richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di XXX in data 18/05/2023 (allegato 18).

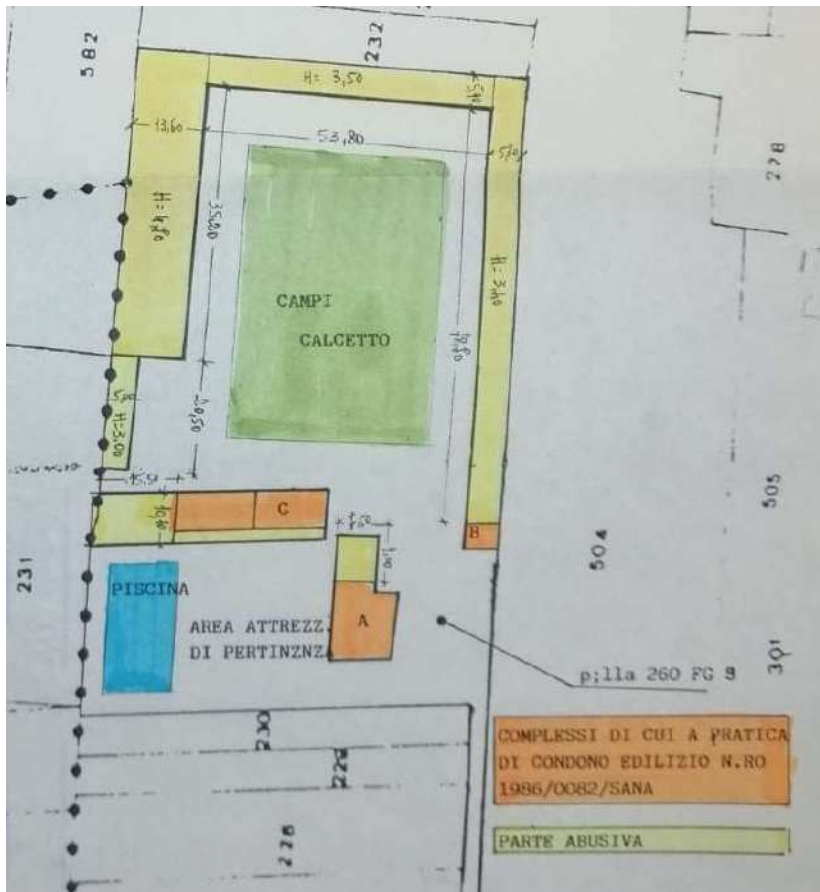
Lo scrivente ha visionato e prodotto copia dei Titoli Edilizi significativi, presso il Comune di XXX . Detti titoli si trovano allegati alla presente ai numeri:

<b>Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di XXX – Ufficio Urbanistica</b>	
Allegato n. 24	Accertamento attività edilizie abusive a firma del Geom. Vito Lorusso del Comune di XXX .
Allegato n. 25	Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria del 1994
Allegato n. 26	Elaborato grafico allegato all'istanza del 1994
Allegato n. 27	Parere contrario della commissione edilizia
Allegato n. 28	Ordinanza di demolizione

Pag. 41



Allegato n. 29	Ricorso al T.A.R. e Istanza di sospensione
Allegato n. 30	Istanza Sospensiva del T.A.R.
Allegato n. 31	Pratica di Condono Edilizio n. 1995/0169/COND
Allegato n. 32	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2001/011, Prat. 1995/0169/ COND e Prat. 1986/0082/SANA - Autorizzazione di Agibilità n. 2001/064 – Prat. 1995/0169/ COND e Prat. 1986/0082/SANA
Allegato n. 33	Ordinanza di Demolizione del 2013
Allegato n. 33a	Verbale di Accertamento del Corpo di Polizia Locale
Allegato n. 33b	Ricorso al T.A.R del sig. XXX XXX avverso l'ordinanza di Demolizione
Allegato n. 33c	Sentenza del T.A.R. Puglia



Nel prosieguo lo scrivente intende percorrere l'iter burocratico inerente i Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di XXX relativi ai cespiti oggetto di pignoramento. Per maggior chiarezza si è stralciata dagli Atti depositati presso il Comune di XXX, la planimetria allegata a sinistra: essa è stata prodotta dal geometra Vito Lorusso del Comune di XXX in occasione del sopralluogo del 9/12/1993 (allegato 24).

In essa è rappresentata la

particella n. XXX del XXX di XXX ; sono indicati:

- A. hotel
- B. aut carrozzeria
- C. abitazione guardiano e locali bagno e spogliatoi



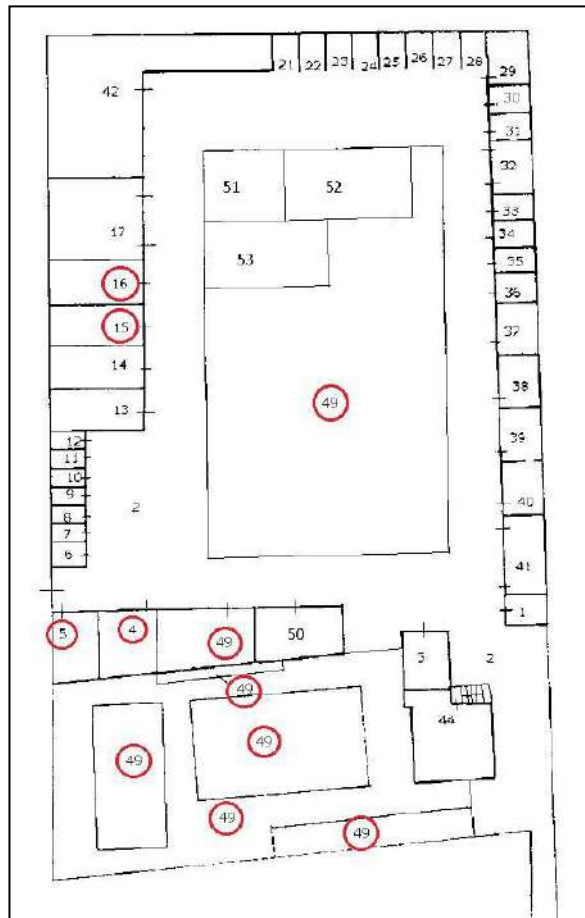
con il colore verde sono indicati i campi di calcetto;

con il colore azzurro la piscina;

con il colore giallo sono indicati locali al piano terra adibiti a deposito e parcheggio.

Sono esclusi dalla presente procedura i cespiti A), B), parte della C), abitazione guardiano, oltre i locali contraddistinti dal colore giallo, con l'eccezione di n. 4 locali.

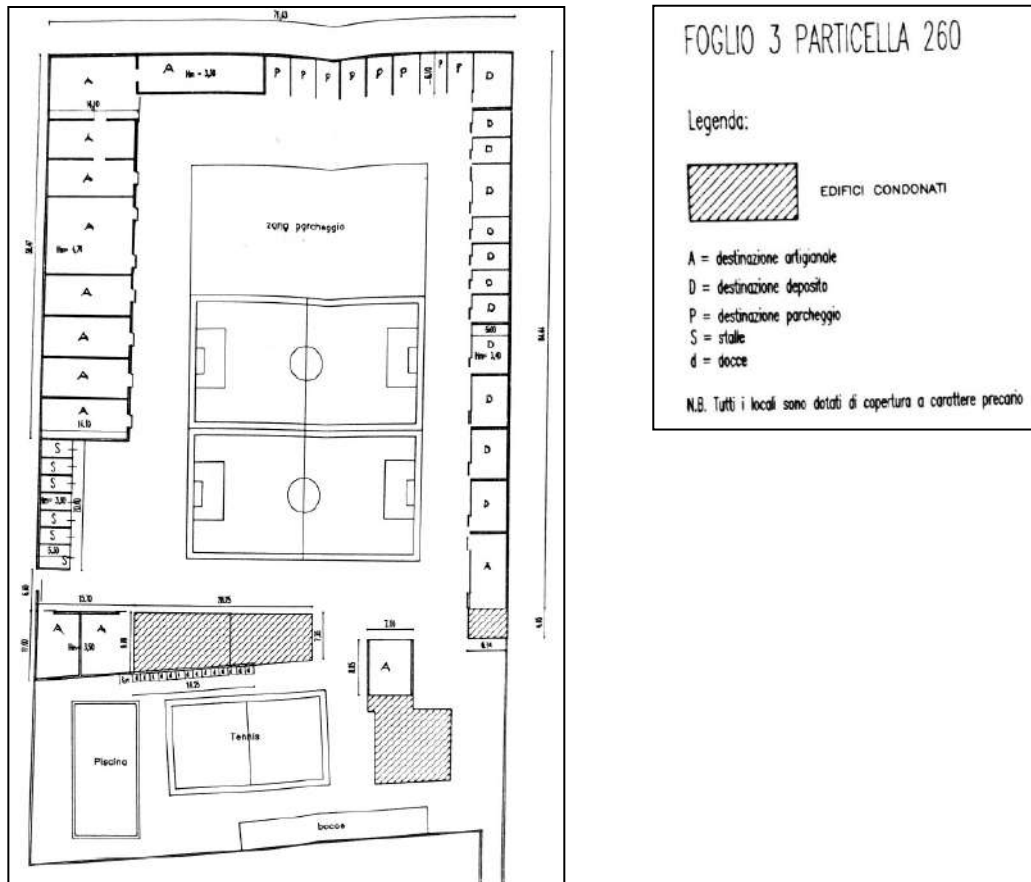
Si allega alla presente l'Elaborato planimetrico dove sono stati cerchiati i subalterni oggetto della presente procedura:



Breve Cronistoria delle pratiche edilizie visionate dallo scrivente presso il Comune di  
XXX :

28/03/1986	Istanza di Sanatoria prot. 3918, <b>pratica n. 1986/0082/SANA</b> – Pratica di condono edilizio n. 82. Le opere per le quali si chiedeva la sanatoria erano: corpo di fabbrica indicato con la lettera <b>A</b> nelle piante allegate all'istanza, che era destinato alla funzione di Motel; il corpo di fabbrica indicato con la lettera <b>B</b> , destinato alla ricezione e controllo; il corpo di fabbrica indicato con la lettera <b>C</b> , destinato all'abitazione del guardiano per una zona, ad autofficina per un'altra e per ultimo a WC a servizio dell'autoparco. Tavole allegate al n. 23. L'Istanza ebbe parere favorevole
21/03/1991	Con nota n. 4072 il Comune di XXX inoltrava richiesta di pagamento al sig. XXX per la somma complessiva di £. 46.812.903 (£. 36.919.130 per oneri di urbanizzazione e £. 9.893.773 per costo di costruzione)
09/12/1993	Accertamento attività edilizie abusive a firma del Geom. Vito Lorusso del Comune di XXX . Detta relazione trovasi allegata integralmente alla presente. In essa si fa riferimento ai locali a piano terra posti sul perimetro della particella XXX , alla piscina, ai campi di calcetto e al campo da tennis che risultano privi di Autorizzazione Edilizia (allegato 24).
11/01/1994	In merito alla <b>pratica n. 1986/0082/SANA</b> , il Comune di XXX ha emesso Ingiunzione di pagamento, n. 443 di prot. nei confronti di XXX per la somma complessiva di £. 46.812.903 (£. 36.919.130 per oneri di urbanizzazione e £. 9.893.773 per costo di costruzione) oltre interessi di £. 12.990.580
09/03/1994	Ingiunzione di demolizione n. 3901 di prot. delle seguenti opere: <i>“corpi di fabbrica in muratura di tufi e copertura con onduline metalliche poggiate su traversine di metallo, per una superficie complessiva di circa mq. 1.980: il tutto tramezzato si da ricavarne diversi locali utilizzati principalmente da ditte artigianali per la propria attività oltre che per il deposito automezzi e deposito materiale vario; campi di calcetto e piscina con annesse aree attrezzate di pertinenza”</i> (Allegato 28).
1994	Ricorso al T.A.R. n. 1073/1994, avverso l'ingiunzione di demolizione del 09/03/1994 a firma del sig. XXX . (Allegato 29).
19/04/1994	Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata da XXX intesa ad ottenere la concessione/autorizzazione per i lavori indicati in progetto. <b>Pratica edilizia n. 1994/0084/0001</b> Sanatoria (allegato 25).
19/04/1994	Elaborati grafici allegati alla Pratica edilizia n. 1994/0084/0001 (allegato 26)





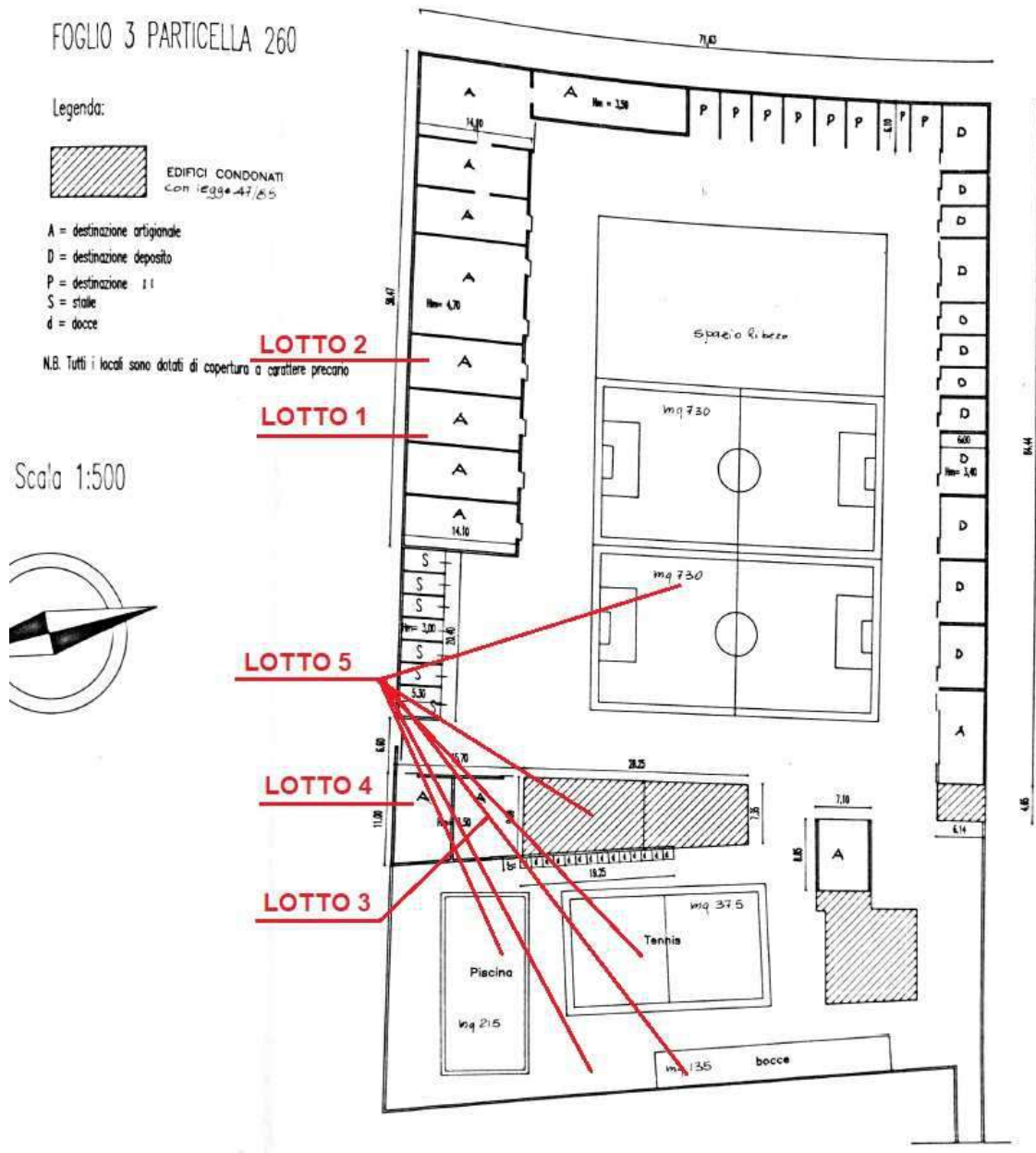
11/05/1994	La Commissione Edilizia Comunale espresse <b>parere contrario</b> alla richiesta del sig. XXX del 19/04/1994, in quanto: <i>“sorge in zona agricola con volumi di molto superiori ai consentiti: 0,03 mc/mq; contrasta con la destinazione della zona che è agricola, le cui concessioni possono essere rilasciate solo ed esclusivamente ai sensi dell’art. 9 della legge n. 10/1977 a soggetti aventi i requisiti (braccianti agricoli, imprenditori agricoli e coltivatori diretti)”</i> (allegato 27).
14/06/1994	Il T.A.R. Puglia accoglie la richiesta di sospensiva del provvedimento di demolizione, fino alla pronuncia esplicita sull’istanza proposta (concessione edilizia in sanatoria) (Allegato 30).
15/07/1994	Il Comune di XXX ha comunicato al sig. XXX la rideterminazione degli importi dovuti relativi alla pratica n. 1986/0082/SANA, per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione ed interessi, alla luce dei versamenti prodotti dal sig. XXX
28/02/1995	<b>Pratica di Condo Edilizio n. 1995/0169/COND</b> , per la <i>“realizzazione di manufatti per attività artigianale e sportiva Prov.le XXX XXX”</i> , a firma del

	sig. XXX (Allegato 31)
19/06/1997	Con provvedimento prot. n. 2264, il Comune di XXX ha inoltrato richiesta di conguaglio dell'oblazione, al sig. XXX per l'ulteriore somma di £. 39.216.139
17/09/1997	Ricorso al T.A.R. del sig. XXX per l'annullamento del provvedimento prot. n. 2264 del Comune di XXX
17/12/2001	Nota prot. n. 17653 del Comune di XXX al sig. XXX XXX con la quale il Comune ha comunicato l'accoglimento della richiesta e pertanto fu rideterminata la quota restante degli Oneri Concessori e della relativa Oblazione
18/12/2001	Il sig. XXX XXX ha comunicato al Sindaco del Comune di XXX <i>"Di rinunciare agli Atti del Giudizio in oggetto ed ad eventuali danni e/o spese, quindi ad ogni tipo di risarcimento"</i> .
28/12/2001	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2001/011 – <b>Prat. 1995/0169/ COND</b> , realizzazione di manufatti ad uso artigianale e ad attività sportive e <b>Prat. 1986/0082/SANA</b> immobili A), B), e C) – Autorizzazione di Agibilità n. 2001/064 – <b>Prat. 1995/0169/ COND</b> , realizzazione di manufatti ad uso artigianale e ad attività sportive e <b>Prat. 1986/0082/SANA</b> immobili A), B), e C) (Allegato 32)
24/01/2013	Ordinanza di demolizione a seguito di segnalazione di opere abusive inoltrata al Comune di XXX dal C.T.U. nella procedura Esecutiva n. 502/2010, il Comune di XXX disponeva prima un sopralluogo tecnico sui luoghi, poi emetteva l'Ordinanza di demolizione. Le opere abusive furono indicate in n. 10 punti, dal n. 1 al n. 10 (allegato 33).
31/07/2013	Il Comando di Polizia Locale ha effettuato un sopralluogo per verificare l'effettiva esecuzione dell'Ordinanza di Demolizione: fu rilevato che le opere abusive di cui ai punti 1, 4, 7, 8 dell'Ordinanza di Demolizione erano state rimosse. Il Sig. XXX ha dichiarato che le restanti opere erano state oggetto di Ricorso al T.A.R. (allegato 33a)
26/03/2013	Ricorso al T.A.R. a firma del sig. XXX , avverso opere abusive (allegato 33b).
01/04/2019	Sentenza del T.A.R. Puglia (allegato 33c)

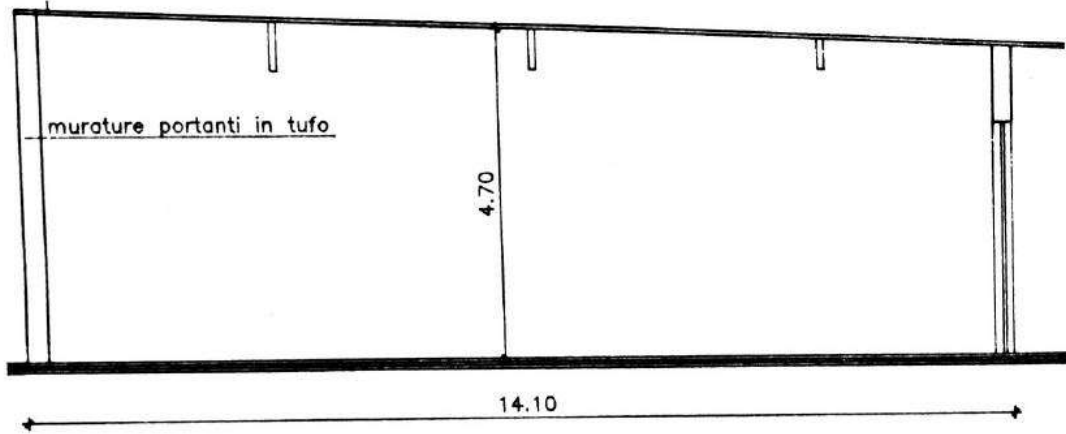


### Verifica della conformità urbanistica ed edilizia.

La Tavola grafica allegata alla Pratica di Condono Edilizio n. 1995/0169/COND, qui riproposta, mostra i Lotti dal n. 1 al n. 5



La stessa tavola allegata alla Pratica di Condo Edilizio n. 1995/0169/COND, riporta le sezioni delle tipologie edilizie: la tipologia di nostro interesse è quella di tipo A:



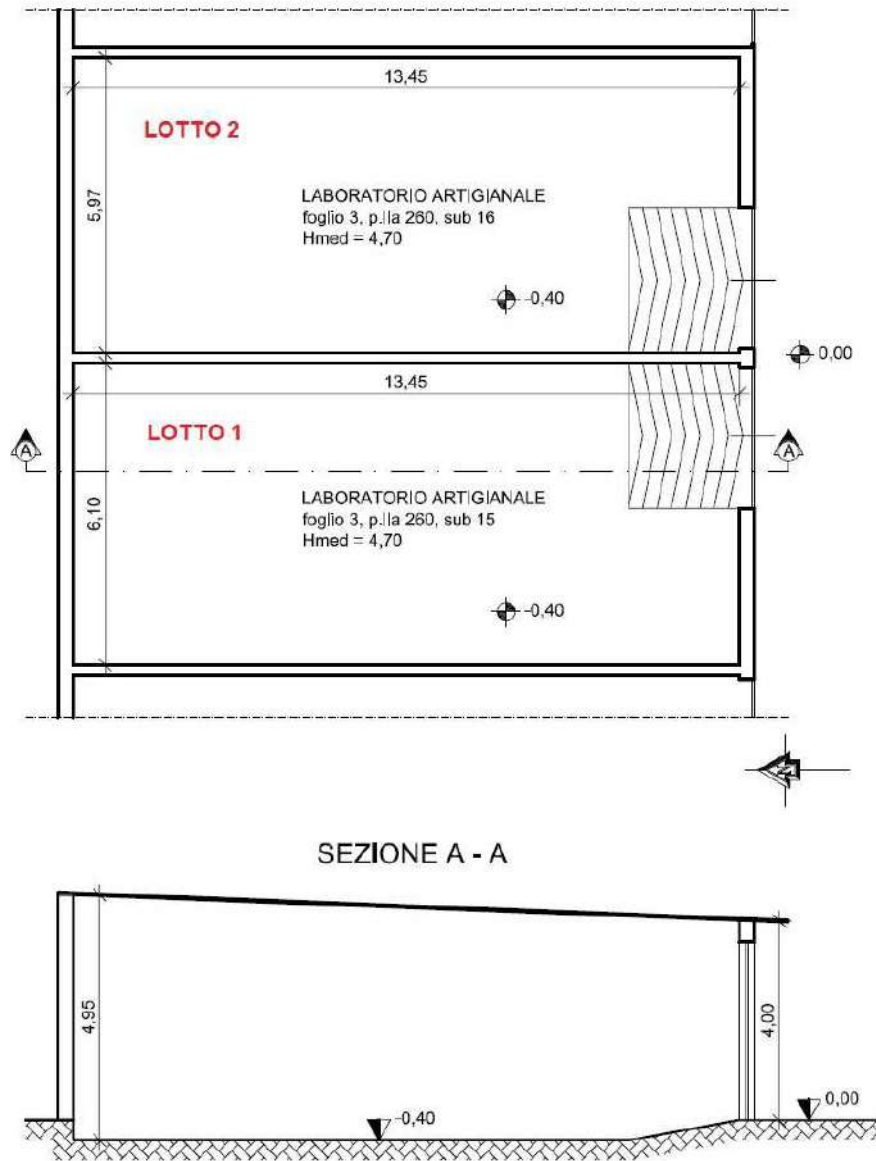
SEZIONE EDIFICI TIPO A





### 3.5.1 Verifica del LOTTO 1 e del LOTTO 2

Stato dei luoghi:

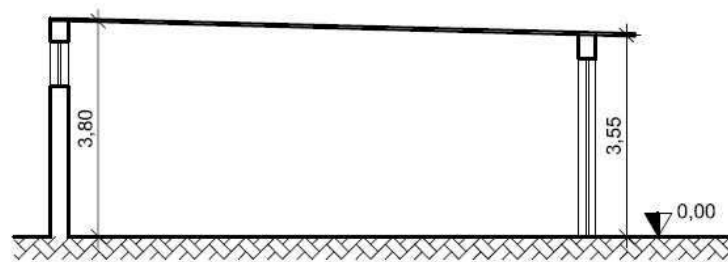
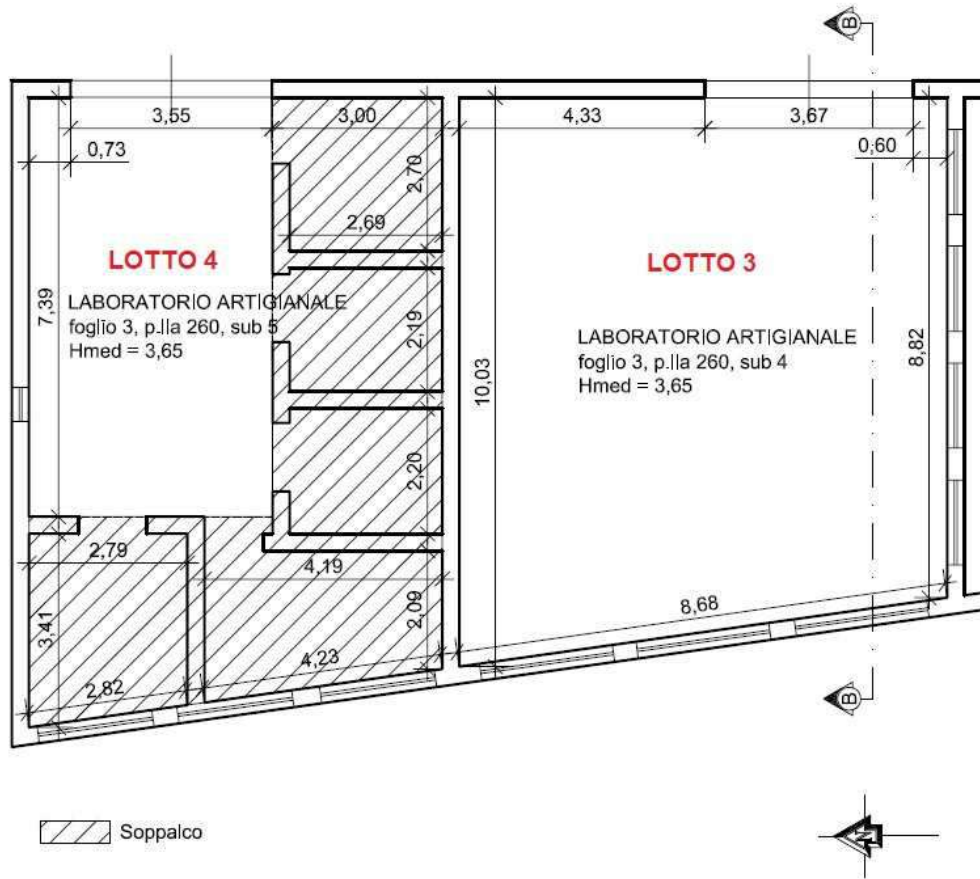


Il confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla Pratica di Condono Edilizio n. 1995/0169/COND, rivela una sostanziale conformità.



**3.5.2 Verifica del LOTTO 3 e del LOTTO 4**

Stato dei luoghi

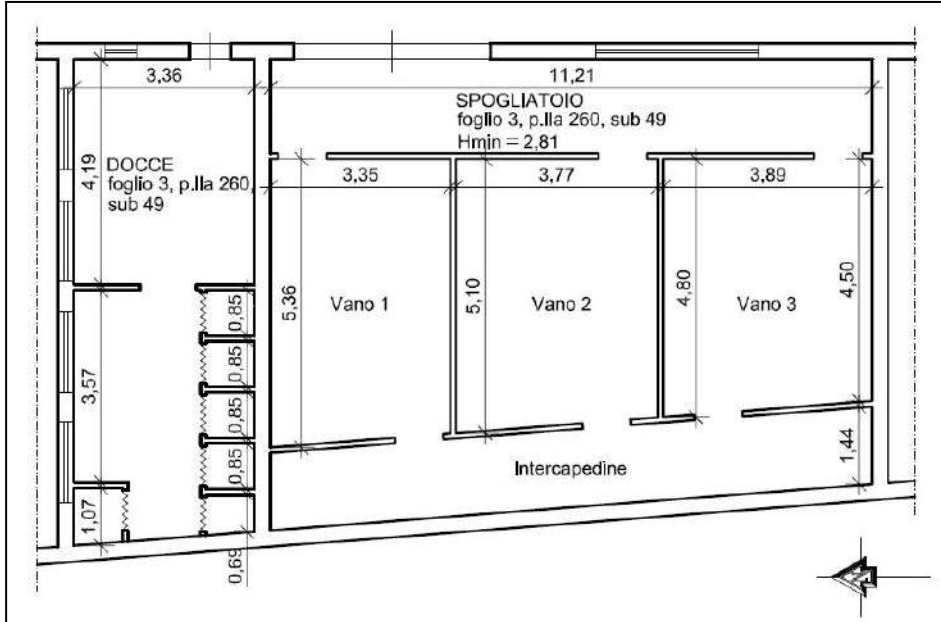


Entrambi i lotti presentano la stessa sagoma e la stessa sezione indicati nell'elaborato grafico allegato alla Pratica di Condonio Edilizio n. 1995/0169/COND. Il Lotto 4 presenta una diversa distribuzione interna, rispetto a quanto assentito: tale difformità può essere sanata con una CILA a lavori finiti che comporta una sanzione di 1000 euro oltre a 700 euro per gli oneri del Tecnico incaricato e 50 € per la variazione della planimetria catastale. Il confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla Pratica di Condonio Edilizio n. 1995/0169/COND, rivela una sostanziale conformità.

### 3.5.3 Verifica del LOTTO 5

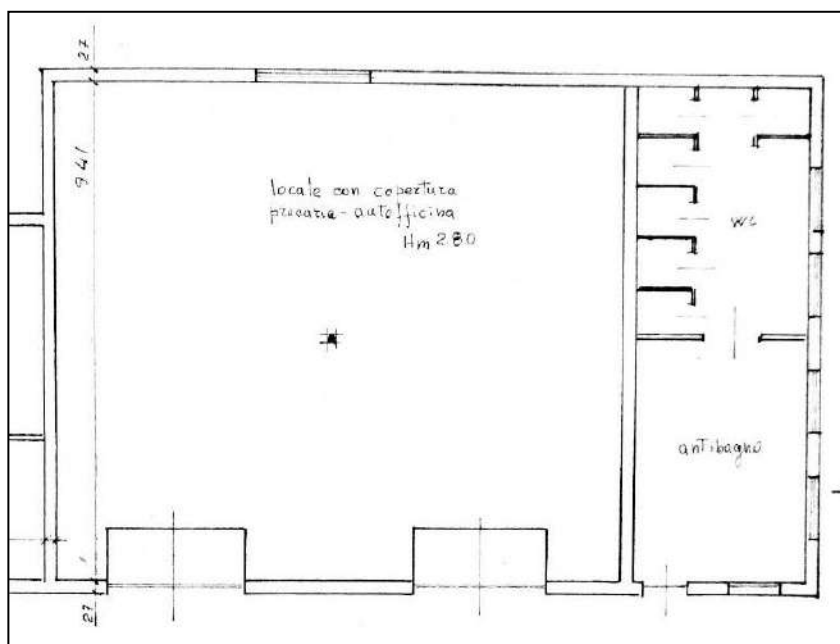
Locale "Spogliatoio" e Locale "Docce"

Stato dei luoghi



L'immobile rappresentato nella figura in alto appartiene al Lotto 5: esso ha sagoma in tutto uguale all'elaborato grafico allegato alla Pratica di Condono Edilizio n. 1995/0169/COND.

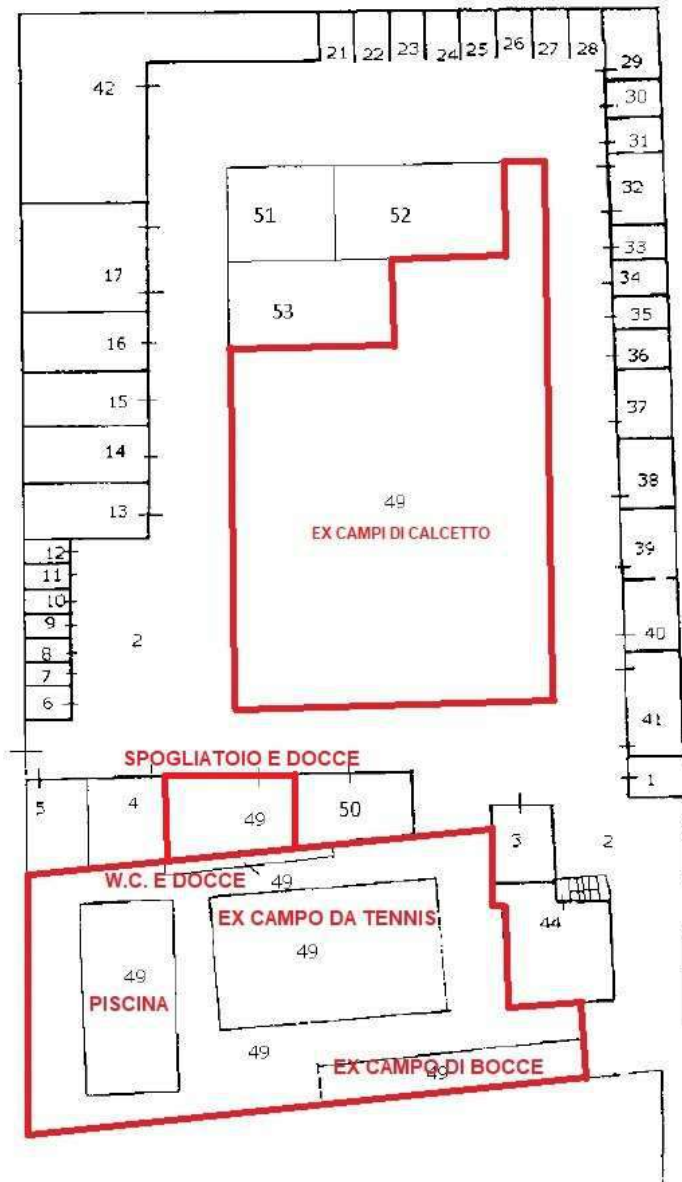
Il disegno in basso è uno stralcio della Tavola allegata alla richiesta di Istanza di Sanatoria prot. 3918, pratica n. 1986/0082/SANA – Pratica di condono edilizio.



La distribuzione interna del locale doccia coincide con lo stato dei luoghi, mentre quella del locale confinante è differente: tale difformità può essere sanata con una SCIA in Sanatoria, come si dirà in seguito.

Aree destinate ad attività sportive.

Si fa rilevare che le aree destinate ad attività sportive comprese nel subalterno 49, non hanno una precisa individuazione nelle tavole allegate ai Titoli abilitativi presenti al Comune di XXX : è ovvio quindi rifarsi agli elaborati planimetrici catastali che al contrario riportano i confini dei subalterni oggetto della presente procedura. In particolare il Lotto 5 è costituito dal subalterno 49 ben rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale del 2019, qui riproposto:

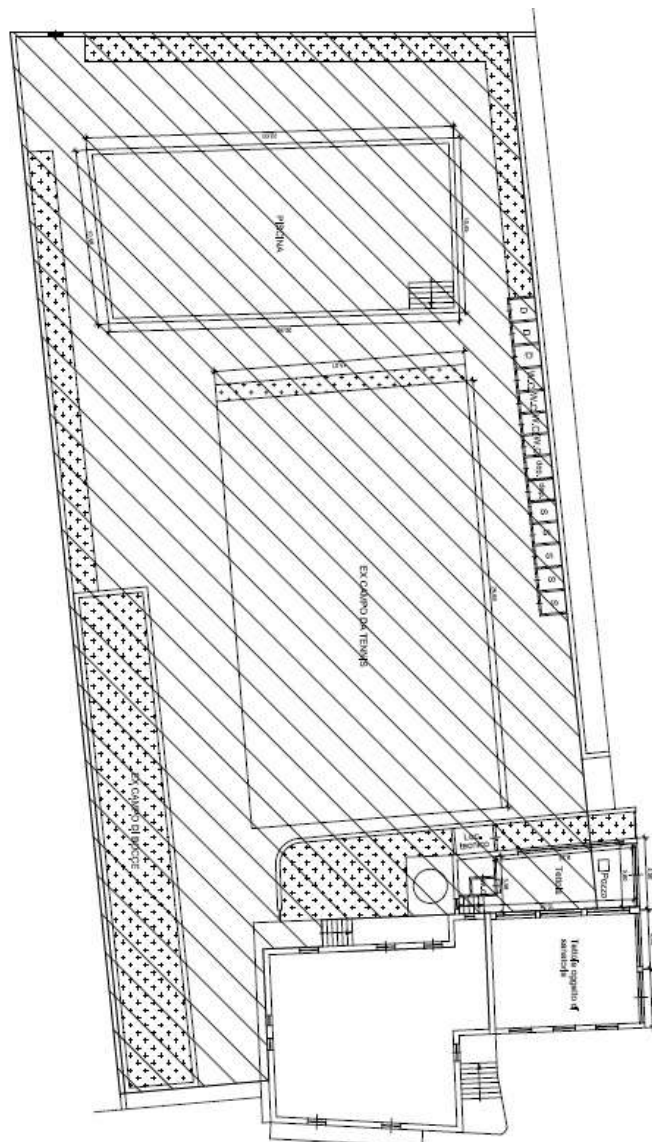


Si fa rilevare che in occasione della Sentenza di Divisione dei cespiti del 2018, era presente al catasto un Elaborato planimetrico affetto da errori, infatti i confini del subalterno 49 non erano definiti (allegato 38). Nel 2019 fu presentato al Catasto un nuovo Elaborato planimetrico che definiva i suddetti confini (allegato 39), ed è in base a tale elaborato, che il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità.

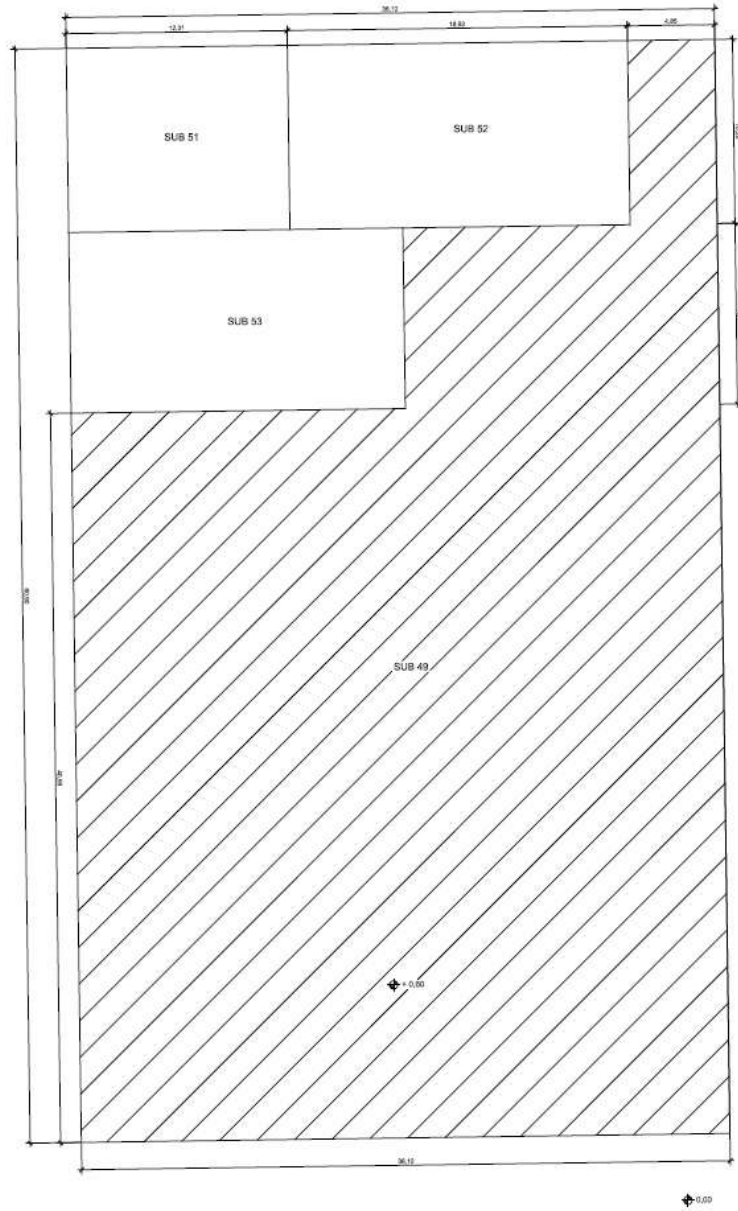
Lo scrivente ha rilevato i cespiti che compongono il Lotto 5: tale attività ha permesso di disegnare le Tavole A06 e A07:

Tavola A06	PLANIMETRIA DELL'AREA EX CAMPO DA TENNIS, EX CAMPO DI BOCCE, PISCINA E VANO DOCCE E SPOGLIATOIO: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - SUB 49
Tavola A07	PLANIMETRIA DELL'AREA EX CAMPI DI CALCETTO: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - SUB 49

La Tavola A06 è stata qui riproposta: con il tratteggio si è voluto indicare parte del subalterno 49, come indicato nell'elaborato planimetrico del 2019:



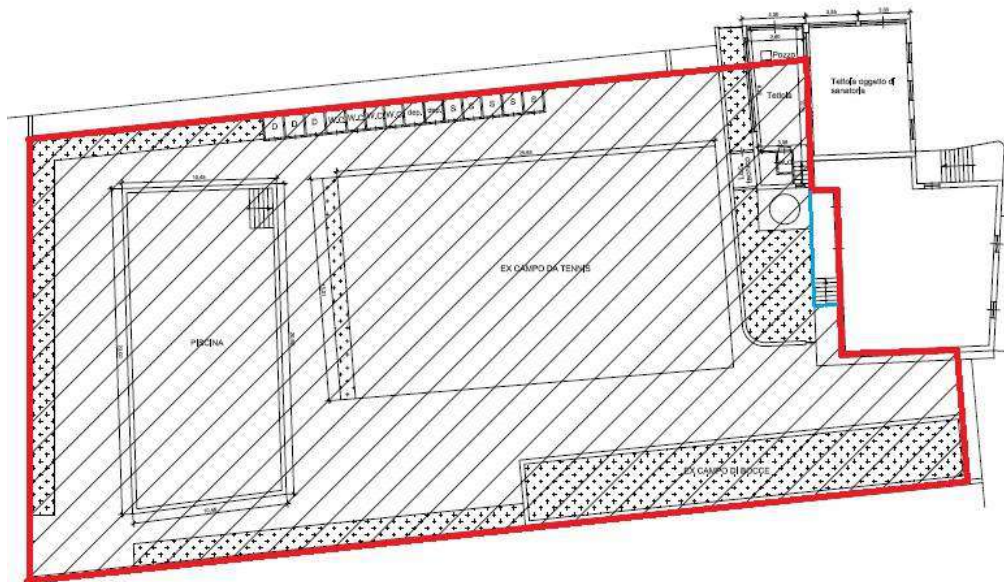
La Tavola A07 riproduce gli ex campi di calcetto: con la linea tratteggiata si rileva la restante area del subalterno 49.



In basso lo scrivente ha stralciato l'immagine tratta dall'Elaborato Planimetrico catastale del 2019: esso indica chiaramente i confini del subalterno 49.



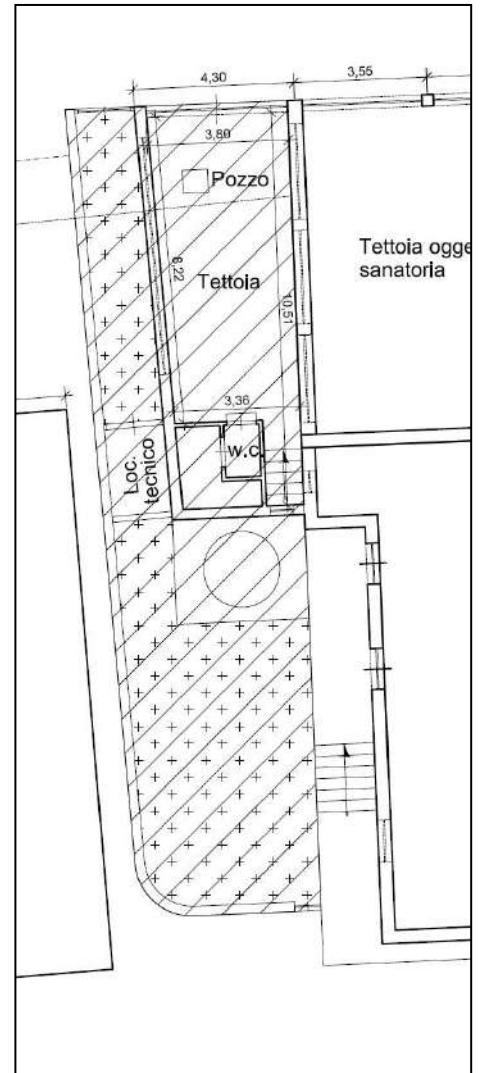
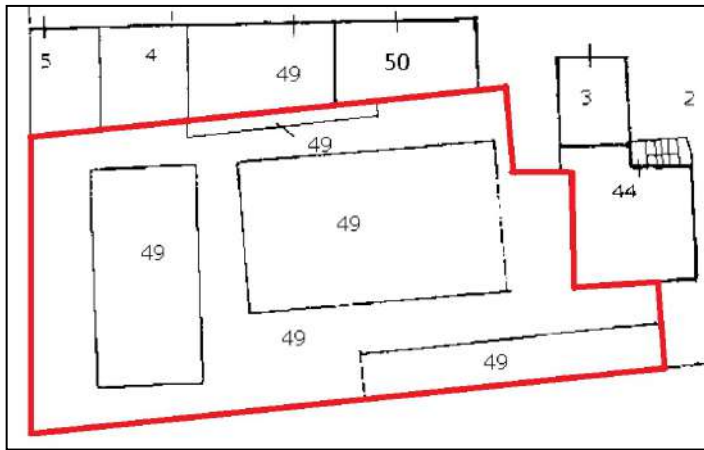
In basso si trova lo stralcio del rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente: si rileva la presenza di opere non autorizzate ricadenti nel subalterno 49 che costituisce il Lotto 5:



I manufatti privi di autorizzazione sono stati qui riproposti:

Si rileva che il secondo accesso ai luoghi effettuato dallo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, avvocato Alessandra Giannelli, del **29/11/2023**, ebbe ad oggetto le aree non autorizzate che ricadono sul subalterno 49, indicate a destra.

In data **5/12/2023** il sig. XXX ha dato incarico al geom. XXX di trasmettere presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del catasto, un nuovo Elaborato planimetrico in sostituzione del precedente del 2019: esso aveva ad oggetto un nuovo confine del subalterno 49 che escludeva l'area non autorizzata, come è possibile verificare nell'immagine che segue che è uno stralcio dell'elaborato planimetrico del 2023:

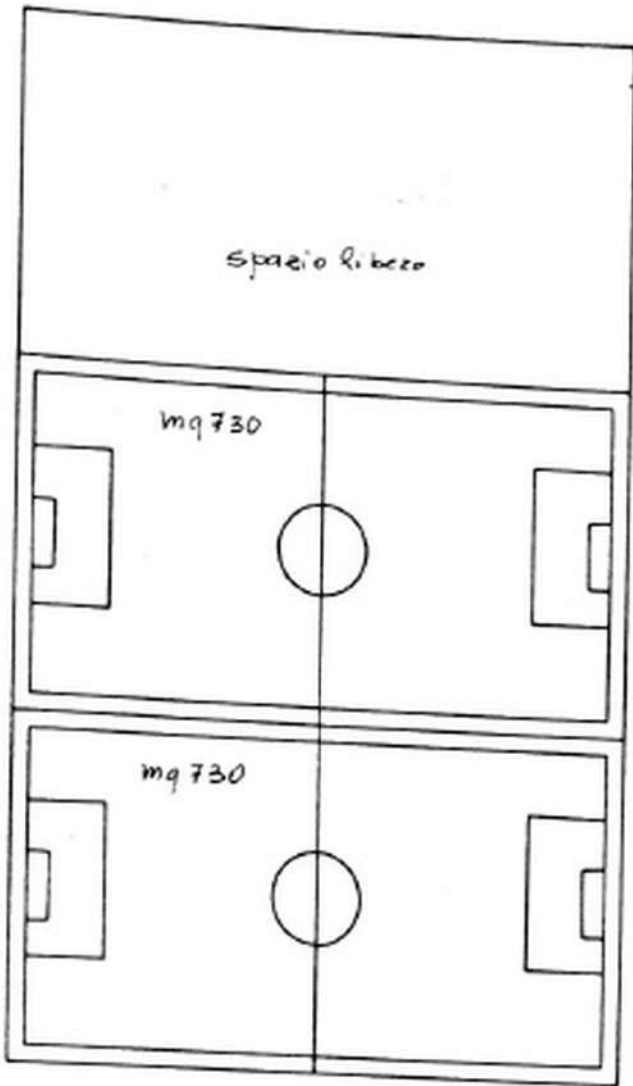


Lo scrivente ritiene necessario che il nuovo proprietario provveda alla regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi: allo stato lo scrivente ritiene che le opere non autorizzate non siano sanabili e che pertanto sia necessario demolirle. Si stima la demolizione in € 6.000,00





## Ex Campi di calcetto



La sagoma degli ex campi di calcetto riprodotta nell'elaborato grafico allegato alla Pratica di Condono Edilizio n. 1995/0169/COND., riproposta a sinistra, è conforme lo stato dei luoghi (Tavola A07).



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

### **3.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Il Certificato di destinazione urbanistica della particella XXX del XXX del Comune di XXX trovasi allegato al n. 35.

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

### **3.7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’IMMOBILE**

---

Descrizione del bene tratta dall’Atto di Pignoramento Immobiliare allegato ai Documenti di causa:

- A)** piena proprietà dell’intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.15, C3, Piano T, 83 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;
- B)** piena proprietà dell’intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.16, C3, Piano T, 83 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;
- C)** piena proprietà dell’intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.4, C3, Piano T, 80 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;
- D)** piena proprietà dell’intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.5, C3, Piano T, 70 mq Str. Prov.le XXX – XXX n.70;
- E)** piena proprietà dell’intera quota pari a 1/1 del seguente bene esattamente individuato, siti nel comune di XXX (BA) – Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella XXX , Sub.49, C – fabbricato in corso di costruzione, Piano T, Str. Prov.le XXX – XXX n.70”



## **Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati**

### **3.7.1 LOTTO N. 1**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 15

#### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### **Classamento:**

Rendita: Euro 227,19

Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 83 mq

XXX Particella XXX Subalterno 15

Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

Dati di superficie: Totale: 85 mq

#### **Intestati catastali**

1. XXX (CF XXX )

nato a BARI (BA) il

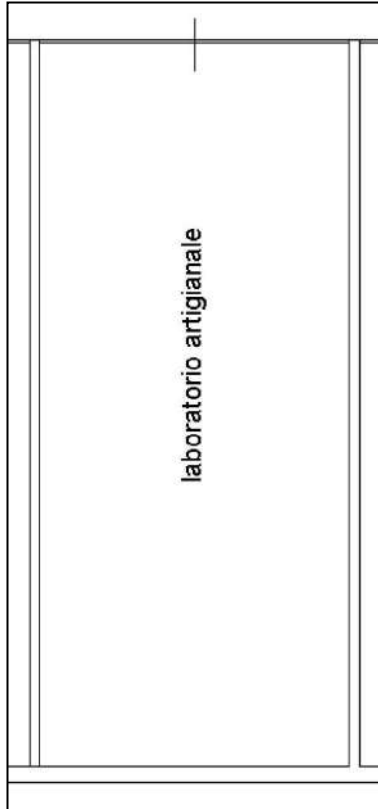
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Alcuna difformità rilevata

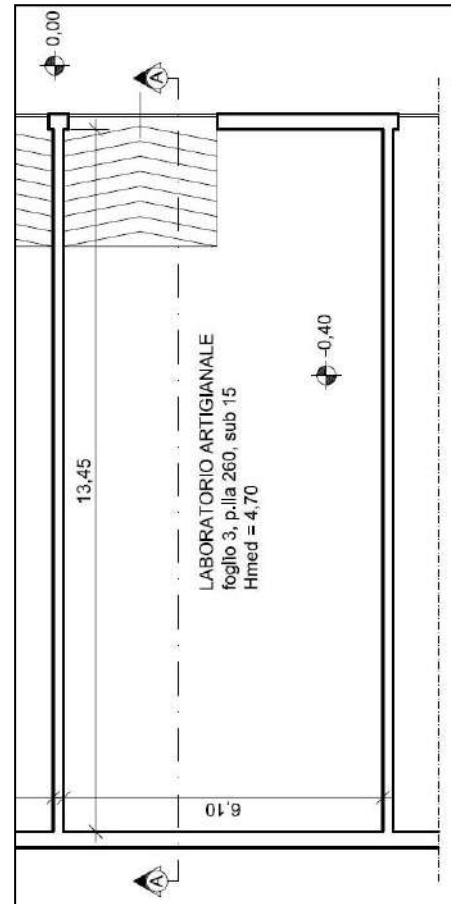


## Verifica della Conformità della planimetria catastale

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



Non si rilevano differenze nella sagoma delle due planimetrie: si rileva, nello stato di fatto, la presenza di una muratura in tufo in adiacenza al portone di accesso, che nella planimetria catastale non è stata rappresentata: in quest'ultima è stato rappresentato l'accesso al locale senza specificarne la larghezza. La differenza non influisce nel calcolo della rendita catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali l'immobile risulta sostanzialmente conforme.



### 3.7.2 LOTTO N. 2

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 16

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

**Classamento:**

Rendita: Euro 227,19

Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 83 mq

XXX Particella XXX Subalterno 16

Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

Dati di superficie: Totale: 88 mq

**Intestati catastali**

1. XXX (CF XXX )

nato a BARI (BA) il

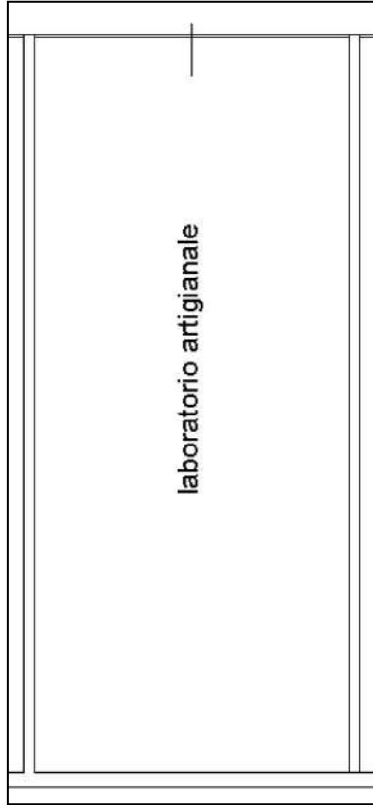
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Alcuna difformità rilevata

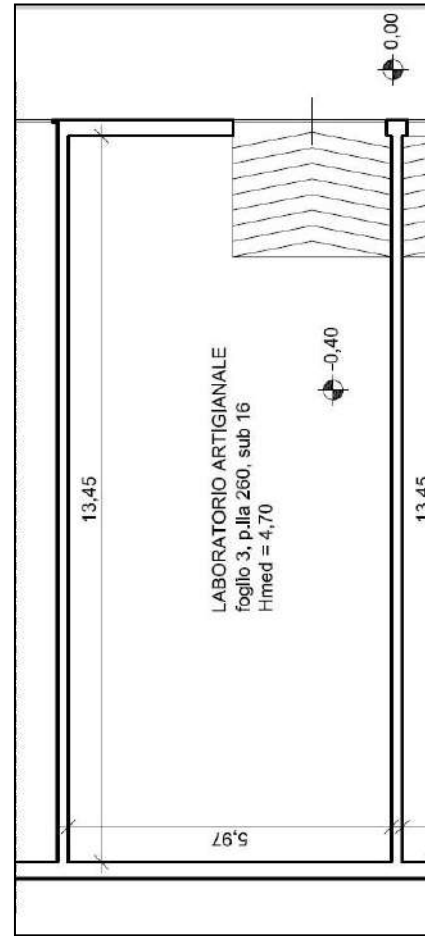


## Verifica della Conformità della planimetria catastale

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



Non si rilevano differenze nella sagoma delle due planimetrie: si rileva, nello stato di fatto, la presenza di una muratura in tufo in adiacenza al portone di accesso, che nella planimetria catastale non è stata rappresentata: in quest'ultima è stato rappresentato l'accesso al locale senza specificarne la larghezza. La differenza non influisce nel calcolo della rendita catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali l'immobile risulta sostanzialmente conforme.



### 3.7.3 LOTTO N. 3

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 4

#### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### **Classamento:**

Rendita: Euro 218,98

Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 80 mq

XXX Particella XXX Subalterno 4

Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

Dati di superficie: Totale: 93 mq

#### **Intestati catastali**

1. XXX (CF XXX )

nato a BARI (BA) il

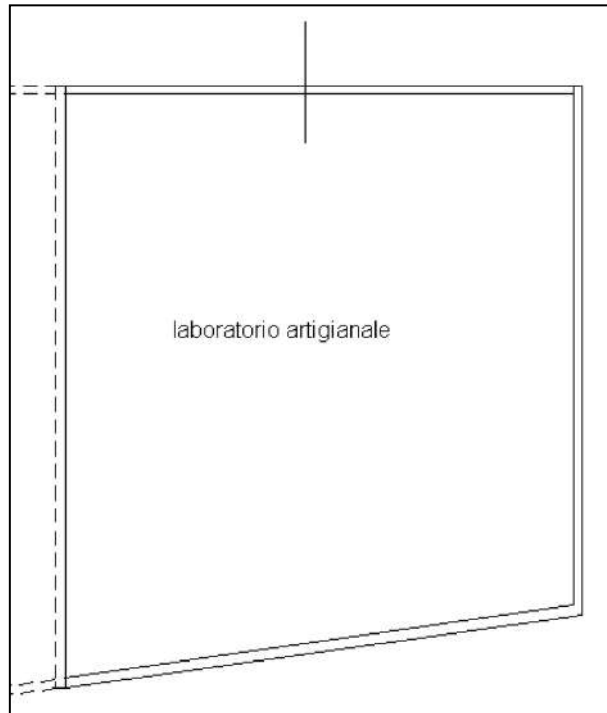
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Alcuna difformità rilevata



**Verifica della Conformità della planimetria catastale**

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



Non si rilevano differenze nella sagoma delle due planimetrie: si rileva, nello stato di fatto, la presenza di una muratura in tufo in adiacenza al portone di accesso, che nella planimetria catastale non è stata rappresentata: in quest'ultima è stato rappresentato l'accesso al locale senza specificarne la larghezza. La differenza non influisce nel calcolo della rendita catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali l'immobile risulta sostanzialmente conforme.





### 3.7.4 LOTTO N. 4

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 5

#### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### **Classamento:**

Rendita: Euro 208,03

Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 76 mq

XXX Particella XXX Subalterno 5

Indirizzo: XXX XXX -XXX Piano T

Dati di superficie: Totale: 88 mq

#### **Intestati catastali**

1. XXX (CF XXX )

nato a BARI (BA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Alcuna difformità rilevata

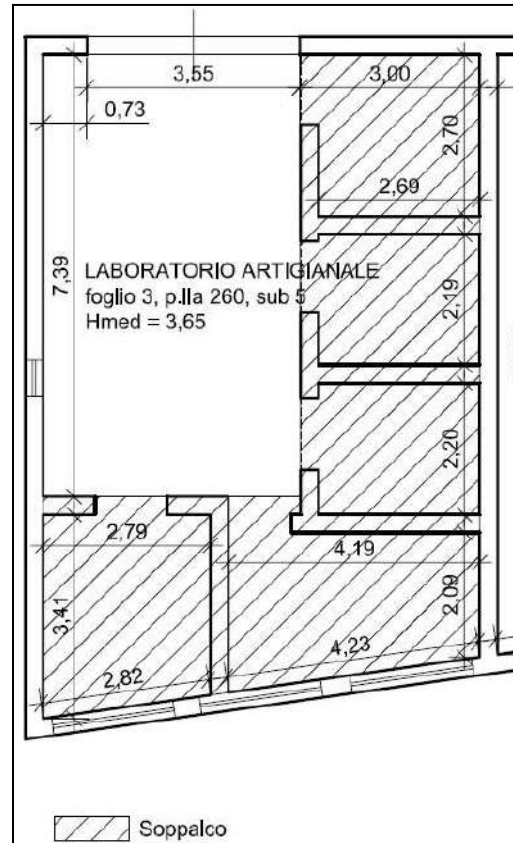


**Verifica della Conformità della planimetria catastale**

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



Non si rilevano differenze nella sagoma delle due planimetrie: si rileva, nello stato di fatto, la presenza di una muratura in tufo in adiacenza al portone di accesso, che nella planimetria catastale non è stata rappresentata; inoltre nello stato di fatto è presente una diversa distribuzione interna: sono presenti diverse aree separate da tramezzi la cui altezza è inferiore all'altezza media del locale: infatti i tramezzi sono alti 2,20 m. mentre l'altezza media è di 3,65 metri. La differenza non influisce nel calcolo della rendita catastale.

Il nuovo proprietario dovrà regolarizzare tale difformità presentando una pratica DOCFA, per variazione della planimetria catastale



### 3.7.5 LOTTO N. 5

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX Subalterno 49

#### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di XXX (A055) (BA)

XXX Particella XXX

#### **Classamento:**

Categoria F/3

XXX Particella XXX Subalterno 49

Indirizzo: XXX XXX -XXX n. NC Piano T

#### **Intestati catastali**

1. XXX (CF XXX)

nato a BARI (BA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/1

La visura storica indica il subalterno 49 in categoria F3, Unità in corso di costruzione, in realtà il subalterno 49 che comprende diversi manufatti, non è in corso di costruzione, ma è un'opera terminata, sebbene in pessime condizioni di manutenzione.

Il subalterno 49 comprende:

il locale docce spogliatoio;

l'area nata per accogliere 2 campi di calcetto;

l'area nata per accogliere 1 campo da tennis;

l'area nata per accogliere 1 campo di bocce;

una piscina;

N. 14 piccoli locali, dei quali n. 3 docce, n. 3 depositi, n. 4 W.C., n. 4 spogliatoi;

l'area di accesso alle attività sportive.

Non sono presenti planimetrie catastali (si veda l'allegato 12).



Per regolarizzare catastalmente il subalterno 49 è necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto, la Pratica DOCFA per variazione da categoria F3, fabbricati in corso di costruzione, in D6, fabbricati e locali per esercizi sportivi. Tale attività è però successiva alla regolarizzazione della conformità urbanistica come indicato in precedenza.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

I locali indicati come Lotto1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, e parte del Lotto 5 sono indicati nella Categoria Catastale C/3 Laboratori e locali di deposito: allo stato i locali sono utilizzati come deposito e pertanto non necessitano di attestato di prestazione energetica.

*“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”;*

### **3.8 TITOLARITÀ DELL’ESECUTATO**

---

Dagli Atti allegati al fascicolo telematico, si rileva che l'Atto di Pignoramento Immobiliare è stato notificato al sig. XXX , parte eseguita, in data **20/01/2023** dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari, mediante deposito in busta chiusa e sigillata nella Casa Comunale e affissione di avviso alla porta del domicilio del destinatario, stante l'assenza dello stesso.

Con la Sentenza per divisione del **3/07/2018** – Reg. gen 30091, reg. part. 21741, al sig. XXX fu assegnata l'unità negoziale n. 4, che comprendeva i cespiti oggetto della presente procedura. Pertanto alla data del **20/01/2023**, il sig. XXX era proprietario al 100% dei Lotti da 1 a 5.



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

### **3.9 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI**

---

Il Creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati; la data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare è del 17/02/2023: il ventennio si estende dal 17/02/2003 al 17/02/2023

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

##### **Trascrizioni:**

**Atto di Compravendita del 28/03/1979** - notaio Avvocato XXX , rep n. 15171, racc. n. 1756: Atto pubblicato alla Conservatoria dei RR.II. di Bari il 5 aprile 1979, Casella 10106, Formalità 8856; Registrato a Bari il 12/04/1979 al n. 7645 (allegato 34)

##### A favore:

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_ , coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di ½, in regime di comunione legale;

XXX nata a Bari il \_\_\_\_\_ , coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di ½, in regime di comunione legale;

##### Contro:

XXX nata in XXX il \_\_\_\_\_

##### Unità negoziale 1

Fondo rustico in agro di XXX in NCT, XXX particella XXX



**Atto per causa di morte – Certificati di denunciata successione del 22/05/2009 –  
Successione testamentaria - Reg. gen 21643, reg. part. 14750**

A favore:

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_ coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/6

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

XXX XXX nato a XXX il \_\_\_\_\_, figlia, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

XXX XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

Contro

XXX nata a Bari il \_\_\_\_\_ cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/2

Unità negoziale 1

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	3	Urbano
2	3	XXX	4	Urbano
3	3	XXX	5	Urbano
4	3	XXX	6	Urbano
5	3	XXX	7	Urbano
6	3	XXX	8	Urbano
7	3	XXX	9	Urbano
8	3	XXX	10	Urbano
9	3	XXX	11	Urbano
10	3	XXX	12	Urbano
11	3	XXX	13	Urbano
12	3	XXX	14	Urbano
13	3	XXX	15	Urbano
14	3	XXX	16	Urbano
15	3	XXX	17	Urbano
16	3	XXX	21	Urbano
17	3	XXX	22	Urbano
18	3	XXX	23	Urbano
19	3	XXX	24	Urbano
20	3	XXX	25	Urbano
21	3	XXX	26	Urbano
22	3	XXX	27	Urbano
23	3	XXX	28	Urbano



24	3	XXX	29	Urbano
25	3	XXX	30	Urbano
26	3	XXX	31	Urbano
27	3	XXX	32	Urbano
28	3	XXX	33	Urbano
29	3	XXX	34	Urbano
30	3	XXX	35	Urbano
31	3	XXX	36	Urbano
32	3	XXX	37	Urbano
33	3	XXX	38	Urbano
34	3	XXX	39	Urbano
35	3	XXX	40	Urbano
36	3	XXX	41	Urbano
37	3	XXX	42	Urbano
38	3	231		Terreni

(n.b.  $2/18 \times 3 = 1/3 + 1/6 = 1/2$ ): I Coniugi XXX e XXX erano proprietari per  $1/2$  ciascuno dei beni sopradetti; alla morte della sig.ra XXX, il suo  $1/2$  viene così diviso:  $1/3$  al marito e  $2/3$  in parti uguali tra i figli:

Proprietà	
XXX XXX	$1/2$
XXX XXX	$1/2$
<b>Alla morte di XXX :</b>	
XXX XXX	$1/2 + 1/2 * 1/3$ $2/3$
XXX XXX	$1/2 * 2/3 / 3$ $2/18$
XXX XXX	$1/2 * 2/3 / 3$ $2/18$
XXX XXX	$1/2 * 2/3 / 3$ $2/18$
	1

Si noti che nel precedente elenco era assente il subalterno 49, oggetto della presente procedura: esso ha assunto inizialmente la dicitura "1", successivamente è stato indicato con il numero "48" ed in ultimo ha assunto l'odierna numerazione, "49". La successione è del **22/05/2009**; all'Ufficio del Catasto fu presentata una VARIAZIONE del 11/02/2009 Pratica n. BA0071115 in atti dal 11/02/2009 DIV, VDE, UFU PARZ. (n. 3482.1/2009): il subalterno che costituisce il Lotto 5, passava da n. 1 a n. 48 - **dal 11/02/2009 al 03/08/2011**, il subalterno fu indicato col n. 48

In questa successione mancano i subalterni: 43, 44, 45, 46, 47 che corrispondono alla palazzina di tre piani fuori terra; inoltre manca il sub 48 che comprende le aree destinate ad attività sportiva.



Nella Successione testamentaria del 3/06/2019 saranno comprese le precedenti, con la differenza che la n. 48 è stata soppressa dando luogo alla 49, 50, 51, 52 e 53.

**Domanda Giudiziale – Divisione giudiziale del 29/12/2014 – Reg. gen 44738, reg. part. 34268**

A favore:

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

XXX XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

Contro

XXX XXX nato a XXX il \_\_\_\_\_, figlia, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/3

Unità negoziale 1

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	17	Urbano
2	3	XXX	21	Urbano
3	3	XXX	22	Urbano
4	3	XXX	23	Urbano
5	3	XXX	24	Urbano
6	3	XXX	25	Urbano
7	3	XXX	26	Urbano
8	3	XXX	27	Urbano
9	3	XXX	28	Urbano
10	3	XXX	29	Urbano
11	3	XXX	30	Urbano
12	3	XXX	31	Urbano
13	3	XXX	32	Urbano
14	3	XXX	33	Urbano
15	3	XXX	34	Urbano
16	3	XXX	35	Urbano
17	3	XXX	36	Urbano
18	3	XXX	37	Urbano
19	3	XXX	38	Urbano
20	3	XXX	39	Urbano
21	3	XXX	3	Urbano





22	3	XXX	4	Urbano
23	3	XXX	5	Urbano
24	3	XXX	6	Urbano
25	3	XXX	7	Urbano
26	3	XXX	8	Urbano
27	3	XXX	9	Urbano
28	3	XXX	10	Urbano
29	3	XXX	11	Urbano
30	3	XXX	12	Urbano
31	3	XXX	13	Urbano
32	3	XXX	14	Urbano
33	3	XXX	15	Urbano
34	3	XXX	16	Urbano
35	3	XXX	40	Urbano
36	3	XXX	41	Urbano
37	3	XXX	42	Urbano
38	3	231		Terreni
39	3	XXX	43	Urbano
40	3	XXX	44	Urbano
41	3	XXX	48	Urbano
42	3	XXX	45	Urbano
43	3	XXX	46	Urbano
44	3	XXX	47	Urbano

La presente Domanda giudiziale fu proposta da XXX XXX e XXX XXX , contro XXX e XXX Maddalena. Tale domanda portò alla Sentenza di Divisione del 3/07/2018

La Domanda Giudiziale è del **29/12/2014**. Si noti la presenza del **subalterno 48**: all'Ufficio del Catasto fu presentata una VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BA0361986 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 45069.1/2011)

**Dal 03/08/2011 al 05/07/2017**, il subalterno conservò il numero 48



**Atto giudiziario – Sentenza per divisione del 3/07/2018 – Reg. gen 30091, reg. part.  
21741**

A favore:

XXX XXX nata ad XXX il \_\_\_\_\_, figlia, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 2, per la quota di 1/1

XXX XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 3, per la quota di 1/1

**XXX** nato a Bari il \_\_\_\_\_, coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente **all'Unità negoziale 4**, per la quota di 1/1

Contro

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente a Tutte le Unità negoziali, per la quota di 1/9 (=2/18)

XXX XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente a Tutte le Unità negoziali, per la quota di 1/9 (=2/18)

XXX XXX nato a XXX il \_\_\_\_\_, figlia, cod. fisc. XXX

Relativamente a Tutte le Unità negoziali, per la quota di 1/9 (=2/18)

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente a Tutte le Unità negoziali, per la quota di 6/9 (=2/3)

Nota: XXX X. quota 6/9; XXX X. quota 1/9; XXX X. quota 1/9; XXX X. quota 1/9;

Totale:  $6/9 + 1/9 + 1/9 + 1/9 = 9/9 = 1$

**Unità negoziale 1**

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	43	Urbano
2	3	XXX	44	Urbano
3	3	XXX	47	Urbano

**Unità negoziale 2**

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	13	Urbano
2	3	XXX	14	Urbano
3	3	231		Terreni

**Unità negoziale 3**

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	45	Urbano
2	3	XXX	46	Urbano

**Unità negoziale 4**



Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	10	Urbano
2	3	XXX	11	Urbano
3	3	XXX	12	Urbano
4	3	XXX	15	Urbano
5	3	XXX	16	Urbano
6	3	XXX	17	Urbano
7	3	XXX	21	Urbano
8	3	XXX	22	Urbano
9	3	XXX	23	Urbano
10	3	XXX	24	Urbano
11	3	XXX	25	Urbano
12	3	XXX	26	Urbano
13	3	XXX	27	Urbano
14	3	XXX	28	Urbano
15	3	XXX	29	Urbano
16	3	XXX	3	Urbano
17	3	XXX	30	Urbano
18	3	XXX	31	Urbano
19	3	XXX	32	Urbano
20	3	XXX	33	Urbano
21	3	XXX	34	Urbano
22	3	XXX	35	Urbano
23	3	XXX	36	Urbano
24	3	XXX	37	Urbano
25	3	XXX	38	Urbano
26	3	XXX	39	Urbano
27	3	XXX	4	Urbano
28	3	XXX	40	Urbano
29	3	XXX	41	Urbano
30	3	XXX	42	Urbano
31	3	XXX	5	Urbano
32	3	XXX	6	Urbano
33	3	XXX	7	Urbano
34	3	XXX	8	Urbano
35	3	XXX	9	Urbano

Con la Sentenza, l'intera massa ereditaria, è stata divisa in 4 unità negoziali: queste sono state attribuite con la Sentenza al genitore sig. XXX XXX e ai figli. Al genitore sig. XXX XXX è stata attribuita la Unità negoziale 4 che contiene i cespiti oggetto della procedura: sub 15, 16, 4, 5 – Nota che il cespite mancante è quello che ha il subalterno 49 al catasto Fabbricati: esso è stato oggetto di notazione riportata nella Sezione D qui riproposta:

Sezione D – Ulteriori informazioni



“Con sentenza di divisione, che si trascrive, il Giudice dott.ssa XXX ha disposto lo scioglimento della comunione dell’asse ereditario e per l’effetto ha attribuito gli immobili come da progetto di divisione elaborato dalla CTU allegato alla sentenza stessa, inoltre va precisato che per l’immobile, nel progetto innanzi citato, identificato nel catasto fabbricati al XXX particella XXX sub 48, attribuito in quota parte a ciascun condividente, è stata presentata denuncia di variazione presso il catasto fabbricati di Bari in data 24 maggio 2018 protocollo n. BA0132085 per divisione e attribuzione del nuovo identificativo catastale ad ogni porzione spettante ad ogni condividente e precisamente: **al sig. XXX è stato attribuito il sub 49 (ex 48) della particella XXX , foglio 3; - al sig. XXX sono stati attribuiti i sub 50 e 51 (ex 48) della particella XXX , foglio 3; al sig. XXX XXX è stato attribuito il sub 52 (ex 48) della particella XXX , foglio 3; alla sig.ra XXX XXX è stato attribuito il sub 53 (ex 48) della particella XXX , foglio 3”**

### Ipoteca legale del 3/07/2018 – Reg. gen. 30092, reg. part. 4584 (derivante da divisione)

#### A favore

XXX XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_ , figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all’Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

#### Contro

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_ , coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all’Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

#### Unità negoziale 1

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	10	Urbano
2	3	XXX	11	Urbano
3	3	XXX	12	Urbano
4	3	XXX	15	Urbano
5	3	XXX	16	Urbano
6	3	XXX	17	Urbano
7	3	XXX	21	Urbano
8	3	XXX	22	Urbano
9	3	XXX	23	Urbano
10	3	XXX	24	Urbano
11	3	XXX	25	Urbano
12	3	XXX	26	Urbano
13	3	XXX	27	Urbano
14	3	XXX	28	Urbano
15	3	XXX	29	Urbano
16	3	XXX	3	
17	3	XXX	30	Urbano
18	3	XXX	31	Urbano
19	3	XXX	32	Urbano
20	3	XXX	33	Urbano

CTU: Ing. Alessandro MAIO

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

Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

e-mail: [alessandro.maio@inwind.it](mailto:alessandro.maio@inwind.it); pec: [alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it](mailto:alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it)



21	3	XXX	34	Urbano
22	3	XXX	35	Urbano
23	3	XXX	36	Urbano
24	3	XXX	37	Urbano
25	3	XXX	38	Urbano
26	3	XXX	39	Urbano
27	3	XXX	4	Urbano
28	3	XXX	40	Urbano
29	3	XXX	41	Urbano
30	3	XXX	42	Urbano
31	3	XXX	5	Urbano
32	3	XXX	6	Urbano
33	3	XXX	7	Urbano
34	3	XXX	8	Urbano
35	3	XXX	9	Urbano
36	3	XXX	49	Urbano

**Ipoteca legale del 3/07/2018 – Reg. gen. 30092, reg. part. 4582 (derivante da divisione)**A favore

XXX XXX nato a XXX il \_\_\_\_\_, figlia, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

Contro

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

**Unità negoziale 1**

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	10	Urbano
2	3	XXX	11	Urbano
3	3	XXX	12	Urbano
4	3	XXX	15	Urbano
5	3	XXX	16	Urbano
6	3	XXX	17	Urbano
7	3	XXX	21	Urbano
8	3	XXX	22	Urbano
9	3	XXX	23	Urbano
10	3	XXX	24	Urbano
11	3	XXX	25	Urbano
12	3	XXX	26	Urbano
13	3	XXX	27	Urbano
14	3	XXX	28	Urbano
15	3	XXX	29	Urbano



16	3	XXX	3	
17	3	XXX	30	Urbano
18	3	XXX	31	Urbano
19	3	XXX	32	Urbano
20	3	XXX	33	Urbano
21	3	XXX	34	Urbano
22	3	XXX	35	Urbano
23	3	XXX	36	Urbano
24	3	XXX	37	Urbano
25	3	XXX	38	Urbano
26	3	XXX	39	Urbano
27	3	XXX	4	Urbano
28	3	XXX	40	Urbano
29	3	XXX	41	Urbano
30	3	XXX	42	Urbano
31	3	XXX	5	Urbano
32	3	XXX	6	Urbano
33	3	XXX	7	Urbano
34	3	XXX	8	Urbano
35	3	XXX	9	Urbano
36	3	XXX	49	Urbano

**Ipoteca legale del 3/07/2018 – Reg. gen. 30092, reg. part. 4583 (derivante da divisione)**A favore

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

Contro

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

**Unità negoziale 1**

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	10	Urbano
2	3	XXX	11	Urbano
3	3	XXX	12	Urbano
4	3	XXX	15	Urbano
5	3	XXX	16	Urbano
6	3	XXX	17	Urbano
7	3	XXX	21	Urbano



8	3	XXX	22	Urbano
9	3	XXX	23	Urbano
10	3	XXX	24	Urbano
11	3	XXX	25	Urbano
12	3	XXX	26	Urbano
13	3	XXX	27	Urbano
14	3	XXX	28	Urbano
15	3	XXX	29	Urbano
16	3	XXX	3	
17	3	XXX	30	Urbano
18	3	XXX	31	Urbano
19	3	XXX	32	Urbano
20	3	XXX	33	Urbano
21	3	XXX	34	Urbano
22	3	XXX	35	Urbano
23	3	XXX	36	Urbano
24	3	XXX	37	Urbano
25	3	XXX	38	Urbano
26	3	XXX	39	Urbano
27	3	XXX	4	Urbano
28	3	XXX	40	Urbano
29	3	XXX	41	Urbano
30	3	XXX	42	Urbano
31	3	XXX	5	Urbano
32	3	XXX	6	Urbano
33	3	XXX	7	Urbano
34	3	XXX	8	Urbano
35	3	XXX	9	Urbano
36	3	XXX	49	Urbano

**Atto per causa di morte – Certificati di denunciata successione del 03/06/2019 –  
Successione testamentaria - Reg. gen 25055, reg. part. 18063**

A favore:

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/6

XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

XXX XXX nato a XXX il \_\_\_\_\_, 1, figlia, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18

XXX XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX



Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 2/18  
(n.b.  $2/18 \times 3 = 1/3 + 1/6 = 1/2$ )

Contro

XXX nata a Bari il \_\_\_\_\_, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/2

**Unità negoziale 1**

Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	44	Urbano
2	3	XXX	45	Urbano
3	3	XXX	46	Urbano
4	3	XXX	43	Urbano
5	3	XXX	47	Urbano
6	3	XXX	50	Urbano
7	3	XXX	51	Urbano
8	3	XXX	52	Urbano
9	3	XXX	53	Urbano
10	3	XXX	49	Urbano

I subalterni 43, 44, 45, 46, 47 si riferiscono alla palazzina di tre piani fuori terra non oggetto della presente procedura. Il sub 49 comprende le aree di nostro interesse in capo a XXX XXX. Il sub 50 è l'abitazione guardiano non compreso nella presente procedura. I subb. 51, 52, e 53 appartengono al piazzale sopraelevato dove insiste anche parte della 49, utilizzata come ricovero autoveicoli.

“Sez. D – Ulteriori Informazioni

Eredità devoluta per Legge al coniuge e ai tre figli”

**Ipoteca giudiziale del 13/01/2021 – Reg. gen. 1211, reg. part. 136**

A favore

XXX XXX nato a Ruvo di Puglia (BA) il \_\_\_\_\_, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

XXX nata a Bari (BA) il \_\_\_\_\_, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

Contro

XXX XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

**Unità negoziale 1**





Immobile n.	Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
1	3	XXX	50	Urbano
2	3	XXX	45	Urbano
3	3	XXX	46	Urbano

La suddetta Ipoteca non ha rilevanza nella presente procedura considerato che il soggetto "contro" è il sig. XXX XXX , inoltre i cespiti coinvolti non coinvolgono quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### Verbale di Pignoramento immobili del 17/02/2023 – Reg. gen. 7754, reg. part. 5828

A favore

XXX nato a Bari il                      figlio, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

Contro

XXX nato a Bari il                      , coniuge, cod. fisc. XXX

Relativamente all'Unità negoziale 1, per la quota di 1/1

#### Unità negoziale 1

e n.	Immobil oglio	Part icella	Subal terno	Catasto
1	3	XXX	15	Urbano
2	3	XXX	16	Urbano
3	3	XXX	4	Urbano
4	3	XXX	5	Urbano
5	3	XXX	49	Urbano

#### Vincoli e oneri di natura condominiale

I cespiti oggetto della procedura non sono controllati da alcuna Amministrazione Condominiale.



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

### 3.10 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

---

Il sig. XXX nato a Bari il \_\_\_\_\_, cod. fisc. XXX, ha la piena proprietà sugli immobili pignorati.

*“a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l’immobile sia abusivo e l’abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d’uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001)”;*

### 3.11 STIMA DEI BENI PIGNORATI

---

## 5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

Lo scrivente ha stimato il bene, seguendo il metodo comparativo.

### **METODO COMPARATIVO**

La presente valutazione è stata condotta attingendo dal mercato immobiliare locale il valore di beni simili per destinazione d’uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, ubicazione.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di XXX, nonché dalla banca OMI dell’Agenzia del Territorio. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

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



### 3.11.1 LOTTO 1 - A) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 15

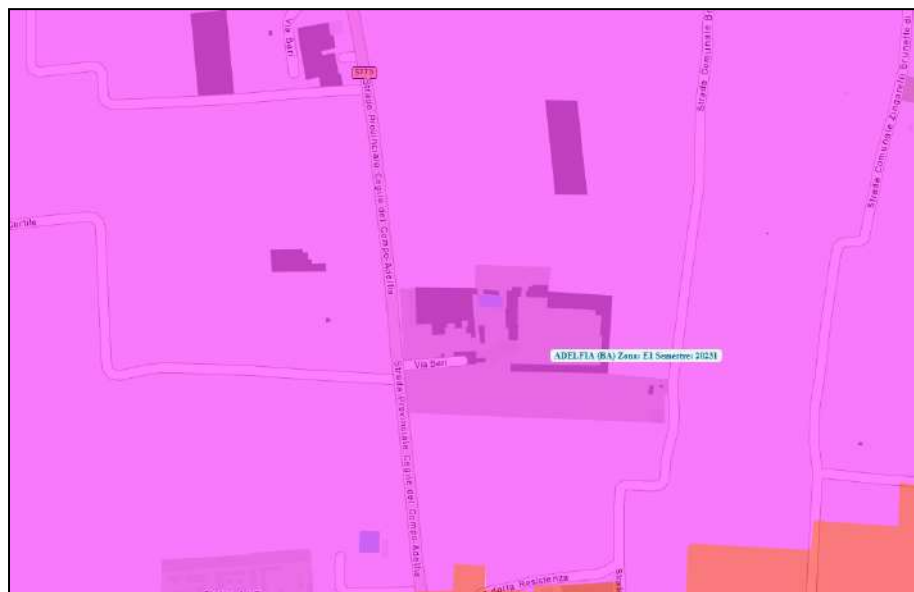
Nella tabella che segue si sono indicate, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

#### Piano terra

Laboratorio artigianale	88,515	100	88,52
Superficie commerciale			88,52

a) Fonte banca OMI dell'Agazia del Territorio di Bari -

La banca OMI dell'Agazia del Territorio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nella Zona E1 – SUBURBANA, in cui risulta ubicato l'immobile e come si rileva dallo stralcio delle fasce OMI di XXX qui riportato:



**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Suburbana/ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-STRADA PROVINCIALE XXX -XXX , STRADA MERCADENTE CONTRADA SELVAGGIO, STRADA COMUN. PEZZA CANNETO

**Codice di zona:** E1



**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	300	450
Capannoni tipici	NORMALE	350	500

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate si assume come valore unitario per il locale artigianale, **€/mq 400,00**

Considerata quindi la superficie commerciale pari a 88,52 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 35.406,00:

**Laboratorio artigianale**

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	88,52	mq
Valore unitario	400	€/mq
Valore complessivo	35406,00	€

**Adeguamenti e correzioni della stima**

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

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V<sub>c</sub> = valore della costruzione nello stato di fatto

V<sub>t</sub> = valore medio della costruzione

K = coefficiente di svalutazione/valutazione



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

### Laboratorio artigianale

#### COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
CETO SOCIALE ABITANTI	Elevato	1,05
	Medio	1
	Degradato	0,95
ARREDO URBANO E SALUBRITA'	Buono	1,05
	Normale	1
	Scarso	0,95
	Problematico	0,9
SERVIZI PRESENTI E INFRASTRUTTURE	Buono	1,05
	Normale	1
	Scarso	0,95
	Mancanti	0,9
FINITURE	Ottimo	1,05
	Normali	1
	Scadenti	1,0
STATO DEGLI IMPIANTI	Ottimo e recente	1,05
	A norma	1
	Da mettere a norma	0,95
ESPOSIZIONE	Vedute panoramiche	1,1
	Giardini di pregio	1,05
	Strade	1
	Cortili	0,95
	Chiostrine	0,9
	Vani senza finestre	0,85
	Locali cantinati	0,8
INFISSI ESTERNI	Scuri	1,03
	Saracinesche	1
	Assenti	0,97



FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,97
	Assenti	0,95
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
ALTEZZA DEL LABORATORIO	Fino a 4 m	1
	Tra 4 m e 6 m	1,1
Coefficiente globale		0,78

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0,78

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

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE	=	VALORE IMMOBILE ATTUALE
35.406,00 €	X	0,78	=	27.701,02 €

Si è inoltre considerata una riduzione del 20% per la presenza di una copertura in lastre di alluminio sorrette da un'orditura metallica in luogo di un solaio in laterocemento

Riduzione del 20% :  $0.20 \times 27.701,02 \text{ €} = 5.540,00 \text{ €}$

Stima Laboratorio artigianale (sub 15):  $27.701,02 \text{ €} - 5.540,00 \text{ €} = 22.160,82 \text{ €}$

Considerato l'abbattimento forfettario" del 15 % "per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

**$22.160,82 \text{ €} \times 0,85 = 18.836,70 \text{ €}$**

**Approssimato a 18.850,00 €**



### 3.11.2 LOTTO 2 - B) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 16

Il Laboratorio artigianale è confinante con il precedente individuato al foglio 3, particella XXX , sub 16. Le caratteristiche dei due laboratori sono simili, pertanto è possibile seguire la metodologia adottata in precedenza.

#### Consistenza:

##### Piano terra

Laboratorio artigianale	86,69	100	86,69
Superficie commerciale			86,69

a) Fonte banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari -

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Suburbana/ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-STRADA PROVINCIALE XXX -XXX , STRADA MERCADENTE CONTRADA SELVAGGIO, STRADA COMUN. PEZZA CANNETO

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	300	450
Capannoni tipici	NORMALE	350	500

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate si assume come valore unitario per il locale artigianale, **€/mq 400,00**



Considerata quindi la superficie commerciale pari a 86,69 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 34.675,40:

**Laboratorio artigianale**

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	86,69	mq
Valore unitario	400	€/mq
Valore complessivo	34675,40	€

Ritenuti validi i “coefficienti di merito per la valutazione di immobili” già indicata nella precedente stima, essa ha fornito il seguente prodotto dei coefficienti 0,78

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

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE
34.675,40 €	X	0,78	=	27.129,42 €

Si è inoltre considerata una riduzione del 20% per la presenza di una copertura in lastre di alluminio sorrette da un'orditura metallica in luogo di un solaio in laterocemento

Riduzione del 20% :  $0.20 \times 27.129,42 \text{ €} = 5.426,00 \text{ €}$

Lo scrivente ha inoltre considerato un aumento del 5% per la presenza di un controsoffitto in pannelli modulari sorretti da una orditura metallica, in pessimo stato di manutenzione:

Aumento del 5%:  $0,05 \times 27.129,42 \text{ €} = 1.356 \text{ €}$

Stima Laboratorio artigianale (sub 15):  $27.129,42\text{€} - 5.426,00 \text{ €} + 1.356 \text{ €} = 23.060,00 \text{ €}$

Considerato l'abbattimento forfettario” del 15 % “per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

**$23.060,00 \text{ €} \times 0,85 = 19.601,00 \text{ €}$**

**Approssimato a 19.600,00 €**





### 3.11.3 LOTTO 3 - C) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 4

I Laboratori artigianali, individuati al NCEU al foglio 3, particella XXX subb. 4, 5 e parte del 49 (confinante con il sub 4), hanno, di fatto, destinazione commerciale, piuttosto che produttiva. I dati rivenienti dagli operatori del settore e dalla banca OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la Fascia OMI E1, sono assenti: pertanto lo scrivente ha fatto riferimento alle informazioni inerenti le Fasce OMI D1 e B2 confinanti con la fascia E1. Si veda infatti la



figura che segue:

L'area cerchiata corrisponde ai cespiti oggetto di stima appartenenti alla fascia OMI E1. Di seguito si riportano i risultati delle interrogazioni inerenti la destinazione commerciale per le fasce OMI D1 e B2:

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA OLTRE L'ESTRAMURALE, VIA PER BITETTO ,CASAMASSIMA, ACQUAVIVA, RUTIGLIANO

**Codice di zona:** D1



**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	470	600
Negozi	NORMALE	1100	1550

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,VIA GUIDO ROSSA, DELLA RESISTENZA,MATTARELLA

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	480	690
Negozi	NORMALE	1100	1600

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate si assume come valore unitario per i locali artigianali, €/mq **470,00**

Considerata quindi la superficie commerciale del locale individuato al subalterno 4, pari a 89,22 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 41.933,40:



**Laboratorio artigianale**

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	89,22	mq
Valore unitario	470	€/mq
Valore complessivo	41933,40	€

Ritenuti validi i “coefficienti di merito per la valutazione di immobili” già indicata nella precedente stima, essa ha fornito il seguente prodotto dei coefficienti 0,78

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

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE
41.933,40 €	X	0,78	=	32.807,95 €

Si è inoltre considerata una riduzione del 20% per la presenza di una copertura in lastre di alluminio sorrette da un'orditura metallica in luogo di un solaio in laterocemento

Riduzione del 20% :  $0.20 \times 32.807,95 \text{ €} = 6.562,00 \text{ €}$

Stima Laboratorio artigianale (sub 4):  $32.807,95 \text{ €} - 6.562,00 \text{ €} = 26.246,36 \text{ €}$

Considerato l'abbattimento forfettario” del 15 % “per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto”:

**$26.246,36 \text{ €} \times 0,85 = 22.309,40 \text{ €}$**

**Approssimato a 22.300,00 €**



### 3.11.4 LOTTO 4 - D) LABORATORIO ARTIGIANALE ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 5

I Laboratori artigianali, individuati al NCEU al foglio 3, particella XXX subb. 4, 5 e parte del 49 (confinante con il sub 4), hanno, di fatto, destinazione commerciale, piuttosto che produttiva. I dati rivenienti dagli operatori del settore e dalla banca OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la Fascia OMI E1, sono assenti: pertanto lo scrivente ha fatto riferimento alle informazioni inerenti le Fasce OMI D1 e B2 confinanti con la fascia E1. Si veda infatti la



figura che segue:

L'area cerchiata corrisponde ai cespiti oggetto di stima appartenenti alla fascia OMI E1. Di seguito si riportano i risultati delle interrogazioni inerenti la destinazione commerciale per le fasce OMI D1 e B2:

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA OLTRE L'ESTRAMURALE, VIA PER BITETTO ,CASAMASSIMA, ACQUAVIVA, RUTIGLIANO

**Codice di zona:** D1



**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	470	600
Negozi	NORMALE	1100	1550

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO,VIA GUIDO ROSSA, DELLA RESISTENZA,MATTARELLA

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	480	690
Negozi	NORMALE	1100	1600

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate si assume come valore unitario per i locali artigianali, €/mq **470,00**

Considerata quindi la superficie commerciale del locale individuato al subalterno 4, pari a 86,60 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 40.702,00:



**Laboratorio artigianale**

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	86,60	mq
Valore unitario	470	€/mq
Valore complessivo	40702,00	€

Ritenuti validi i “coefficienti di merito per la valutazione di immobili” già indicata nella precedente stima, essa ha fornito il seguente prodotto dei coefficienti 0,78

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

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE
40.702,00 €	X	0,78	=	31.844,52 €

Si è inoltre considerata una riduzione del 20% per la presenza di una copertura in lastre di alluminio sorrette da un'orditura metallica in luogo di un solaio in laterocemento

Riduzione del 20%:  $0.20 \times 31.844,52 \text{ €} = 6.369,00 \text{ €}$

Stima Laboratorio artigianale (sub 5):  $31.844,52 \text{ €} - 6.369,00 \text{ €} = 25.475,62 \text{ €}$

Considerato l’abbattimento forfettario” del 15 % “per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto”:

**$25.475,62 \text{ €} \times 0,85 = 21.654,27 \text{ €}$**

**Approssimato a 21.650,00 €**

Detrazioni

CILA a lavori eseguiti: sanzione 1.000,00 €

Variazione planimetrie catastali -

Diritti di istruttoria 50,00 €

Oneri del Tecnico incaricato 700,00 €

1.750,00 €

**Stima definitiva 19.900,00 €**





### 3.11.5 LOTTO 5 - E) LABORATORIO ARTIGIANALE, LOCALI DOCCE, DEPOSITI E W.C. PROSPICIENTI L'EX CAMPO DA TENNIS, AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ SPORTIVE, ALLA XXX XXX -XXX AD XXX (BA) – FOGLIO 3, PARTICELLA XXX , SUB 49

Locale Artigianale confinante con il sub 4 e Locali Docce, Depositi e W.C. prospicienti l'ex campo da Tennis

#### Consistenza complessiva:

##### Piano terra

Locale Spogliatoio e attiguo locale docce	137,53	100	137,53
Locali docce, W.C e depositi attigui al campo da tennis	40,30	100	40,30
Superficie commerciale			177,83

I Laboratori artigianali, individuati al NCEU al foglio 3, particella XXX subb. 4, 5 e parte del 49 (confinante con il sub 4), hanno, di fatto, destinazione commerciale, piuttosto che produttiva. I dati rivenienti dagli operatori del settore e dalla banca OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la Fascia OMI E1, sono assenti: pertanto lo scrivente ha fatto riferimento alle informazioni inerenti le Fasce OMI D1 e B2 confinanti con la fascia E1. Si veda infatti la



figura che segue:





L'area cerchiata corrisponde ai cespiti oggetto di stima appartenenti alla fascia OMI E1. Di seguito si riportano i risultati delle interrogazioni inerenti la destinazione commerciale per le fasce OMI D1 e B2:

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA OLTRE L'ESTRAMURALE, VIA PER BITETTO ,CASAMASSIMA, ACQUAVIVA, RUTIGLIANO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	470	600
Negozi	NORMALE	1100	1550

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** XXX

**Fascia/zona:** Centrale/STRADA PROVINCIALE 206, VIA DELLA COSTITUENTE, PROLUNGAMENTO VIA CHIANCARO, VIA GUIDO ROSSA, DELLA RESISTENZA, MATTARELLA

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	480	690
Negozi	NORMALE	1100	1600

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate si assume come valore unitario per i locali artigianali, **€/mq 470,00**

Considerata quindi la superficie commerciale dei locali individuati al subalterno 49, pari a 177,83 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 83.580,10,10:

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	177,83	mq
Valore unitario	470	€/mq
Valore complessivo	83.580,10	€

Ritenuti validi i "coefficienti di merito per la valutazione di immobili" già indicata nella precedente stima, essa ha fornito il seguente prodotto dei coefficienti 0,78

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

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE
83.580,10 €	X	0,78	=	65.391,58 €

Si è inoltre considerata una riduzione del 20% per la presenza di una copertura in lastre di alluminio sorrette da un'orditura metallica in luogo di un solaio in laterocemento, nel "Locale Spogliatoio":

Riduzione del 20%:  $0,20 \times 65.391,58 \text{ €} = 13.078,32 \text{ €}$

Stima Laboratorio artigianale e locali W.C. e Deposito:  $65.391,58 \text{ €} - 13.078,32 \text{ €} = 52.313,27 \text{ €}$

Considerato l'abbattimento forfettario" del 15 % "per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto":

**52.313,27 € x 0,85 = 44.466,28 €**

**Approssimato a 44.470,00 €**



### Aree destinate ad attività sportive

Sarà utilizzato il metodo di riproduzione deprezzato.

### **VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST APPROACH)**

Il *cost approach* è un procedimento di stima mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

E' necessario quindi stimare il valore del terreno edificato al quale va aggiunto il Costo di ricostruzione di una costruzione di pari utilità e profitto del promotore (se applicabile), alla quale somma va' detratto il deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna.

Il Costo di ricostruzione prevede i seguenti costi specifici:

1. Costo dell'intervento edilizio
2. Oneri professionali (progettazione, D.L., sicurezza ....)
3. Oneri di urbanizzazione
4. Utile del promotore
5. Interessi per il pre-finanziamento (eventuale)

Per definizione, il deterioramento è costituito da:

#### Deterioramento fisico

Il deterioramento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali.

#### Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori.

#### Obsolescenza economica-esterna

L'obsolescenza economica-esterna di un immobile è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

Per i fabbricati strumentali, l'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D_t\%$ , in modo che all'inizio per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Il Valore (S) di stima coincide con il più probabile Costo di ricostruzione deprezzato (Ct<sub>d</sub>), che può esprimersi secondo la seguente formula:

$$S = Ct_d = Cc_d + A + Sa$$

Cc<sub>d</sub> = Costo di costruzione deprezzato

A = Costo dell'area

Sa = Spese accessorie: oneri di urbanizzazione e imposta relativa al costo di costruzione, oneri professionali, oneri finanziari e costo delle fidejussioni, costo degli allacciamenti;

### Costo di costruzione deprezzato (Cc<sub>d</sub>)

Il Costo di costruzione dell'area destinata ad attività sportive è stato calcolato, redigendo un computo metrico estimativo relativo alla realizzazione di un campo da tennis, un campo di bocce, una piscina, due campi di calcetto, i locali docce e bagni e le aree esterne

Per le aree esterne è applicabile il costo parametrico di costruzione di 40 €/mq

Applicando la formula:

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

Dove:

Vita utile (n)	35 anni
Età del cespite (t)	30 anni
D	77 %

Considerato che l'età del cespite (t) è di 30 anni, e che la vita utile (n) è di 35 anni, ne deriva che il deprezzamento percentuale è del 77%.

Considerato il Costo per la realizzazione a nuovo dell'opera, calcolato analiticamente (Computo metrico allegato n. 40), è di **€ 299.099,27**:

Il calcolo complessivo del costo tecnico di costruzione deprezzato, è il seguente:

$$Cc_d = € 299.099,27 * ((100-77)/100) = € 68.897,30$$

### Costo dell'area "A"

Con riferimento ai Valori Agricoli Medi 2022, allegati alla presente al n. 36, si rileva che in agro di XXX un fondo rustico coltivato ad uliveto, come indicato nelle Visura catastale al catasto terreni, è stimato in €/ha 15.000,00.



Considerato che la superficie complessiva dell'area oggetto di stima è di 4.160 mq,

il costo dell'area è dato da:

Costo dell'Area "A":  $4.160 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.240,00$

### Spese accessorie (Sa)

Le Spese accessorie si possono quantificare in una percentuale variabile tra il 13% ed il 17% del costo tecnico di costruzione, con un valore medio accettabile pari al 15%. Pertanto:

$Sa = C_{Cd} \times 15\% = \text{€ } 68.897,30 \times 15\% = \text{€ } 10.334,59$

Costo di ricostruzione deprezzato:  $C_{td} = C_{Cd} + A + Sa$

$(\text{€ } 68.897,30 + \text{€ } 6.240,00 + \text{€ } 10.334,59) = \text{€ } 85.471,89$

Considerato l'abbattimento forfettario del 15 % "per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto":

$85.471,89 \text{ €} \times 0,85 = 72.651,11 \text{ €}$

### Voci in Detrazioni

Demolizione opere non autorizzate (compreso oneri di trasporto e smaltimento)	6.000,00 €
Chiusura porta di collegamento della particella XXX sub 49 alla particella 231	500,00 €
SCIA per Demolizione e diversa distribuzione interna (diritti)	115,00 €
Oneri per lavori eseguiti	1000 €
Presentazione pratica DOCFA: Variazione planimetrie catastali – Variazione delle categoria da F3 in D6 - Diritti	50,00 €
Oneri del Tecnico incaricato	1.200,00 €
	8.865,00 €
Stima definitiva	63.786,11 €

**Approssimato a 63.790,00 € (euro sessantatremilasettecentonovanta/00)**



Stima del Lotto 5 complessiva: **63.790,00 € + 44.470,00 € = 108.XXX ,00 € (euro centoottomiladuecentosessanta/00)**

**Riassumendo:**

	STIMA
<b>LOTTO 1</b>	18.800,00 €
<b>LOTTO 2</b>	19.600,00 €
<b>LOTTO 3</b>	22.300,00 €
<b>LOTTO 4</b>	19.900,00 €
<b>LOTTO 5</b>	108.XXX ,00 €

*“a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale”;*

### **3.12 FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI**

---

Si rimanda alla risposta al quesito n. 1

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



### 3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE

---

Il sig. XXX XXX è proprietario, per i diritti pari a 1/1, dei beni oggetto della procedura: questi è diventato proprietario dei beni con Atto giudiziario – Sentenza per divisione del 3/07/2018 – Reg. gen 30091, reg. part. 21741

#### Atti di locazione

In data 29/04/2023, il sottoscritto ha inoltrato, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, via Amendola, una richiesta di indagine volta alla verifica di eventuali Atti di locazione stipulati dalla parte esecutata sig. XXX aventi ad oggetto i cespiti oggetto della procedura; lo scrivente ha esteso la richiesta di indagine anche ai figli del signor XXX, i sigg.ri XXX, XXX e XXX XXX (allegato n. 17).

In data 25/07/2023, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bari, ha comunicato allo scrivente la presenza di un Contratto di Locazione ad uso Commerciale (allegato 21).

#### Locatario:

XXX nato a Bari il                      cod. fisc. XXX

#### Conduttore:

XXX nato in XXX (XX) il                      , codice fiscale: XXX, residente in XXX in via Prov.le XXX -XXX Km. 0,200

Tra i numerosi cespiti oggetto della locazione sono presenti i seguenti beni oggetto della presente procedura:

Foglio	Particella	Subalterno	Catasto
3	XXX	4	Urbano
3	XXX	5	Urbano
3	XXX	15	Urbano
3	XXX	16	Urbano

#### Durata del contratto:

anni 6 (quattro) dal 01/04/2019 al 31/03/2025: *“Tale durata si protrarrà automaticamente per eguale periodo, salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso, opere di cui all'art. 3 della Legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. ...”*



In occasione del sopralluogo del 05/10/2023 l'immobile era occupato dai seguenti conduttori, come riportato nel verbale di Accesso stilato dal Custode Giudiziario, avv.to Alessandra Giannelli:

I beni identificati nel NCEU, al foglio 3, particella XXX subb. 15 e 16, risultavano nella disponibilità del sig. XXX, nato a Bari il \_\_\_\_\_ residente ad XXX , il quale ha dichiarato di condurre in locazione i due locali senza alcun regolare contratto e di versare per tale utilizzo la somma di € 200,00 mensili;

Il bene identificato nel NCEU, al foglio 3, particella XXX sub. 49, e precisamente il locale appartenente al subalterno 49, ricavato mediante separazione in muratura, risultava nella disponibilità del sig. XXX, nato a Bari il \_\_\_\_\_ residente ad XXX alla Via XXX 71, il quale ha dichiarato di condurre in locazione il locale senza alcun regolare contratto e di versare per tale utilizzo la somma di € 40,00 mensili, al sig. XXX ;

Il piazzale identificato nel NCEU, al foglio 3, particella XXX sub. 49, (ex campi di calcetto), risultava nella disponibilità del sig. XXX, nato ad XXX il \_\_\_\_\_ , residente ad Acquaviva delle Fonti alla Via XXX, il quale ha dichiarato di condurre in locazione il piazzale senza alcun regolare contratto e di versare per tale utilizzo la somma di € 150,00 mensili, al sig. XXX ; il sig. XXX ha dichiarato d'essere il legale rappresentante della XXX (PI XXX) con sede in XXX Str. Prov.le XXX: il piazzale in questione accoglieva numerose autovetture, intestate in gran parte alla XXX.

Il piazzale identificato nel NCEU, al foglio 3, particella XXX sub. 49, (ex campo di tennis), risultava nella disponibilità del sig. XXX, nato a Bari il \_\_\_\_\_ residente ad XXX alla Str.da Prov.le XXX – XXX XXX, il quale ha dichiarato di condurre in locazione il piazzale senza alcun regolare contratto e di non versare alcuna somma, al sig. XXX .





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

### **3.14 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ**

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

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

### **3.15 PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Lo scrivente ha allegato alla presente n. 7 Elaborati grafici:

Tavola A01	STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - XXX (BA)
Tavola A02	ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DEL 3/12/2019: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - XXX (BA)
Tavola A03	PLANIMETRIA DI N. 2 LABORATORI ARTIGIANALI: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - SUB 15 - 16 - SEZIONE A-A
Tavola A04	PLANIMETRIA DI N. 2 LABORATORI ARTIGIANALI: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - SUB 4 - 5 - SEZIONE B-B
Tavola A05	PLANIMETRIA VANO DOCCE E SPOGLIATOIO: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - SUB 49
Tavola A06	PLANIMETRIA DELL'AREA EX CAMPO DA TENNIS, EX CAMPO DI BOCCE, PISCINA E VANO DOCCE E SPOGLIATOIO: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - SUB 49
Tavola A07	PLANIMETRIA DELL'AREA EX CAMPI DI CALCETTO: FOGLIO N. 3 - PARTICELLA N. XXX - SUB 49

La Documentazione fotografica allegata alla presente consta di n. 144 istantanee.



*“a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”.*

### **3.16 SCHEDA DI SINTESI**

---

Alla presente Relazione, lo scrivente ha allegato:

- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1
- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2
- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 3
- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 4
- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 5

*“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.*

### **3.17 COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI**

---

*ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si rimanda agli allegati.

*“ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 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”.*

### **3.18 CHECK LIST**

---

La Checklist è stata allegata alla presente Relazione.



Allegati:

- Documentazione fotografica: n. 144 istantanee
- Allegati: n. 40
- Elaborati grafici: n. 7
- SCHEDA DI SINTESI DEI LOTTI DAL N. 1 AL N. 5
- Versione della perizia priva dei dati sensibili in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
- Check list

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

Dicembre 2023

Ing. Alessandro Maio

