
TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 151/2023 R.G.E.

Creditore Procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitori Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Antonio RUFFINO

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari



Indice

Premessa	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita.....	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	6
LOTTO 2	
3.2 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	7
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.2 Descrizione dei beni pignorati	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica	
Stato conservativo dell'immobile	
5.2 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	10
6.2 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	10
7.2 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	11
8.2 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	11
9.2 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	12
10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
11.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
12.2 Vincoli e oneri condominiali.....	15
13.2 Provenienza ventennale	15
14.2 Determinazione del valore di stima	16
15. Conclusioni.....	19
Elenco allegati	20



Premessa

Con provvedimento di nomina del 27/07/2023, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo scrivente **Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.151/2023 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 01/08/2023.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

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

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

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

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

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

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



di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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

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

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

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

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

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

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



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

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

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

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

(si veda l'**Allegato n°1**: Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'esperto; **Allegato n°2**: Certificazioni Servizi Demografici del Comune di Putignano: **2/a** Certificato Stato di Famiglia Sig.ra [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023; **2/b** Certificato Stato di Famiglia Sig. [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023)

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà dei seguenti beni immobili in capo ai debitori così come individuati e descritti:

Immobili in proprietà della [REDACTED]

a. Immobile censito al NCEU del Comune di Putignano (BA) Via Cavalieri del Lavoro – Z.I., Fg. 51, Mapp. 993, sub. 8, cat. D/1, rendita catastale € 2.707,14;

b. Immobile censito al NCEU del Comune di Putignano (BA) Via Cavalieri del Lavoro – Z.I., Fg. 51, Mapp. 993, sub. 9, cat. D/1, rendita catastale € 3.272,75.

Immobili in proprietà di terzi datori di ipoteca ([REDACTED])

a. Immobile censito al NCEU del Comune di Putignano (BA) Via Osteria n. 21, Fg. 36, Mapp. 1106, sub. 7, cat. A/4, Classe 4, Vani 4,5, rendita catastale € 290,51;

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, si individuano due lotti per la vendita così specificati:

LOTTO 1

Piena proprietà del complesso produttivo sito nella zona industriale del Comune di Putignano (Ba), con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro e complessivamente composto da due opifici così identificati:

a. Opificio in Putignano (BA) con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Illa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;

b. Opificio in Putignano (BA) con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da uffici, ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.Illa 993, Sub. 9, Cat. D/1, Rendita € 3.272,75.

LOTTO 2

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Putignano (Ba), con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.Illa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Con riferimento ai beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- il certificato notarile risale ad atti di provenienza derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici dei beni.



LOTTO 2

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Putignano (Ba), con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.Ila. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

3.2 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Putignano (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	36	1106	7		A/4	4	4,5 vani	Totale: 110 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 290,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA OSTERIA n. 21 Piano T-1 - 2-3							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	nata a () il				*		(2) Nuda proprietà 1000/1000			
2	nato a () il				*		(8) Usufrutto 1000/1000			

Corrispondenza catastale

Si evidenzia la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 12/09/2023, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 36 P.Ila 1106 Sub 7

Via Osteria n. 21 al piano terra, primo, secondo e terzo, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 110 m², rendita di Euro 290,51.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2007

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 36 P.Ila 1106 Sub 7

Via Osteria n. 21 al piano terra, primo, secondo e terzo, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 110 m², rendita di Euro 290,51.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/03/2007 Pratica n. BA0120266 in atti dal 05/03/2007 FUSIONE-DIVERSA



DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4647.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:36 Particella:1106 Subalterno 2; Foglio:36 Particella:1106 Subalterno 3

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 36 P.Ila 1106 Sub 2

Via Osteria n. 21 al piano primo, cat. A/5, classe 4, vani 2, rendita di L. 180.000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 36 P.Ila 1106 Sub 2

Via Osteria n. 21 al piano primo, cat. A/5, classe 4, vani 2, rendita di L. 244.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 36 P.Ila 1106 Sub 3

Via Osteria n. 21 al piano secondo, cat. A/4, classe 4, vani 2,5, rendita di L. 312.500.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 36 P.Ila 1106 Sub 3

Via Osteria n. 21 al piano secondo, cat. A/4, classe 4, vani 2,5, rendita di L. 345.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Foglio 36, P.Ile 1105, Sub. 2), [REDACTED] (Foglio 36, P.Ile 1107, Sub. 2), [REDACTED] (Foglio 36, P.Ile 1107, Sub. 5), [REDACTED] (Foglio 36, P.Ile 1078, Sub. 4), Via Osteria, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°11**: Documentazione catastale: **11/a** Visura storica per immobile - Foglio 36, P.Ila 1106, Sub. 7; **11/b** Planimetria catastale Foglio 36, P.Ila 1106 Sub. 7; **11/c** Estratto di mappa catastale Foglio 36, P.Ila 1106).

4.2 Descrizione dei beni pignorati

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Putignano (Ba), con accesso dalla Via Osteria n. 21, al centro storico della città in un ambito urbano consolidato dotato di tutti i servizi a carattere sociale, culturale, religioso, educativo e caratterizzato dalla presenza di un'edilizia per uso abitativo.

Il Comune di Putignano, avente una popolazione residente di circa 26.000 abitanti, è ubicato all'interno della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo ed in particolare confina con i comuni di Castellana Grotte, Noci, Turi, Conversano e Gioia del Colle appartenenti al territorio metropolitano di Bari.

Trattasi di abitazione indipendente con accesso dalla Via Osteria n°21 distribuita su tre livelli di piano.



L'anno di realizzazione dell'immobile risulta, in assenza di documentazione certa, di difficile collocazione storica ma è tuttavia possibile ritenere che possa risalire agli inizi dello scorso secolo.

Con accesso da fronte strada e percorsa la prima rampa di scale interna, si accede al piano primo distribuito in ingresso/soggiorno, vano letto matrimoniale e servizi.

Percorrendo la scala interna si raggiunge il secondo piano ove è presente un cucinino con vano pranzo e pertinenziale balconcino. Infine al terzo piano è presente una camera da letto matrimoniale con servizio e una terrazza a livello.

Allo stato dei luoghi l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 106,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 75,30 m² circa oltre alle pertinenze esterne di ornamento pari 15,25 m² circa.

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
<u>Piano primo</u>		
Ingresso/Soggiorno (I/S)	11,75 m ²	2,75 m
Letto matrimoniale (Lm)	10,80 m ²	2,95 m
Locale Igienico (Wc)	3,45 m ²	2,95 m
Balcone (B)	0,40 m ²	---
<u>Piano secondo</u>		
Pranzo (P)	24,35 m ²	2,70 m
Cucinino (K)	3,45 m ²	2,70 m
Balcone (B)	0,95 m ²	---
<u>Piano terzo</u>		
Letto matrimoniale (Lm)	17,15 m ²	2,30 m
Locale Igienico (Wc)	4,35 m ²	2,30 m
Terrazza a livello (T)	13,90 m ²	---

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva, che caratterizza il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione in muratura portante e da struttura di orizzontamento con solai piani e parzialmente voltati al piano primo.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono realizzate con intonaco civile, in buono stato di conservazione.

L'abitazione presenta una pavimentazione in cotto in tutti gli ambienti.

Nei locali igienici (Wc) sono presenti gli elementi sanitari quali lavabo, un vaso con cassetta di scarico incassata ed un bidet in vetrochina di colore bianco, oltre ad piatto doccia. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

La porta di accesso all'immobile e i serramenti (finestre e porte finestre) sono in legno massello.



La dotazione impiantistica.

Sono presenti nell'abitazione:

- Impianto elettrico, telefonico e televisivo sottotraccia;
- Impianto citofonico;
- Impianto del gas;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

A seguito delle analisi svolte è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica. L'unità immobiliare al presente lotto risulta avere classificazione energetica "F".

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 12/09/2023, si evidenzia che ad oggi l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

(si veda l'Allegato n°12: elaborati grafici: Tav. 3 – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Putignano, con accesso indipendente dalla Via Osteria b. 21 – scala 1:100; si veda l'Allegato n°13: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°14: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED]).

5.2 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che non ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita dei beni al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

6.2 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Con istanza del 28/09/2023, lo scrivente richiedeva all'Area 3 - Urbanistica Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Putignano di poter eseguire accesso agli atti amministrativi depositati presso il predetto Ufficio per la visione e l'estrazione in copia delle eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione di stima al fine di verificarne la regolarità urbanistico/amministrativa.

L'Ufficio, con nota del 18/10/2023, trasmetteva la seguente comunicazione:

"Facendo seguito alla Sua istanza di accesso agli atti prot. 69068 del 28/09/2023, si comunica quanto segue.



L'archiviazione e conseguente ricerca delle pratiche edilizie, in attesa di una completa digitalizzazione, avviene tramite il nome del titolare della pratica, il numero della pratica stessa e l'anno di riferimento.

Senza pretesa di esaustività alcuna, si rappresenta che sulla base delle sole informazioni e dei dati indicati nell'istanza (Immobile alla via Osteria n. 21 – Fg. 36 Ptc 1106 sub 7 – Proprietà [REDACTED]), non è possibile risalire ad alcuna pratica edilizia.

Ad ogni modo, qualora avesse a disposizione ulteriori e più precisi dati (tipologia, numero di pratica, anno, relativo intestatario), l'Ufficio resta a Sua completa disposizione per consentirLe l'accesso ad eventuali pratiche”.

A seguito di tale comunicazione ed evidenziando l'assenza di ulteriori dati in possesso del sottoscritto esperto che possano favorire l'individuazione di eventuali pratiche edilizie così come richiesto dall'Ufficio, si segnala che ad oggi non è possibile accertare la regolarità urbanistico/amministrativa del bene.

Tuttavia appare doveroso sottolineare, come da risultanze catastali, che l'immobile in oggetto individuato al Fg. 36 P.IIIa 1106 Sub 7 sia stato originato dalla fusione (catastale), eseguita con variazione del 05/03/2007, di due unità precedentemente identificate al Fg. 36 P.IIIa 1106 Sub 2 e 3.

Qualora l'unione delle due unità (fusione) sia avvenuta in assenza della preventiva acquisizione del titolo edilizio abilitativo rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Putignano, si ritiene sarà possibile regolarizzare la condizione urbanistico/amministrativa dell'immobile mediante il deposito di CILA tardiva a firma di un tecnico abilitato a condizione che l'intervento attuato non abbia interessato parti strutturali dell'edificio.

(Si veda l'Allegato n°15: Copia fotostatica della nota del 18/10/2023 trasmessa dall'Area 3 - Urbanistica Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Putignano)

7.2 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Per l'immobile in oggetto non è stato rilevato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Putignano il certificato di agibilità.

8.2 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto di stima.



9.2 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, l'immobile è eletto a residenza del Sig. [REDACTED].

10.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Antonio TROTTA, notaio in Pavia (PV), prodotta agli atti dal creditore precedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

11.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Antonio TROTTA, notaio in Pavia (PV), prodotta agli atti dal creditore precedente, sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sulle unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 04/06/2009 Rep. n. 78522/10061**, iscritta ai nn. 25571/4762 in data 12/06/2009 per Notaio Concetta Adriana DELLA RATTA per la somma complessiva di € 1.080.000,00, di cui € 540.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED] [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
 - a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.IIa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.



- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 20/09/2011 Rep. n. 79997/10964**, iscritta ai nn. 39945/8258 in data 23/09/2011 per Notaio Concetta Adriana DELLA RATTA per la somma complessiva di € 277.711,20, di cui € 138.855,60 per capitale, a favore di [REDACTED] [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
 - a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.IIa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

- **IPOTECA GIUDIZIALE da decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Bari del 10/01/2019 Rep. n. 94**, iscritta ai nn. 1557/167 in data 15/01/2019 per la somma complessiva di € 120.000,00, di cui € 94.107,02 per capitale, a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
 - a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.IIa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 11/04/2023 Rep. 3042**, trascritto ai nn. 21263/16069 in data 03/05/2023 a favore di [REDACTED]



██████████, sede di ██████████ (C.F.: ██████████), in danno di ██████████, sede di ██████████ (C.F.: ██████████), ██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████ (C.F.: ██████████) e ██████████ nata a ██████████ (██) il ██████████ (C.F.: ██████████), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:

- a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
- b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
- c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.IIa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

n.b.: la presente nota di trascrizione viene rettificata con quella trascritta il 22/05/2023 ai nn. 24627/18668, in quanto per mero errore materiale sono state invertite la nuda proprietà e l'usufrutto in capo ai signori ██████████

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili del 11/04/2023 Rep. 3042**, trascritto ai nn. 24627/18668 in data 22/05/2023 a favore di ██████████ ██████████, sede di ██████████ (C.F.: ██████████), in danno di ██████████, sede di ██████████ (C.F.: ██████████), ██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████ (C.F.: ██████████) e ██████████ nata a ██████████ (██) il ██████████ (C.F.: ██████████), gravante sui rispettivi diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:
 - a. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano terra e pertinenziale area esterna scoperta, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - b. **Opificio in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro snc, composto da ampio locale e servizi al piano primo e da locale al piano seminterrato tra loro comunicanti, in catasto fabbricati al Fg. 51, P.IIa 993, Sub. 8, Cat. D/1, Rendita € 2.707,14;
 - c. **Abitazione in Putignano (BA)** con accesso indipendente da Via Osteria n. 21, suddivisa su quattro livelli, riportata in catasto fabbricati al Fg. 36, P.IIa. 1106, Sub. 7, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 4 vani, Sup. catastale 110,00 mq, Rendita € 290,51.

n.b.: la presente nota di trascrizione è in rettificata di quella trascritta il 03/05/2023 ai nn. 21263/16069, in quanto per mero errore materiale sono state invertite la nuda proprietà e l'usufrutto in capo ai signori ██████████



12.2 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare indipendente non appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

13.2 Provenienza ventennale

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Antonio TROTTA, notaio in Pavia (PV), prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Premesso che l'immobile oggetto di pignoramento deriva dalla fusione di due unità immobiliari precedentemente identificate ai Subb. 2 e 3, si rilevano le seguenti provenienze:

Immobile al Fg. 36, P.Ila 1106, Sub. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1991 al 22/12/1997	[REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Assunta LAROCCA	22/07/1991	16837	668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	31/07/1991	29139	22507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
	---	---	---		
Dal 22/12/1997 ad oggi	[REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] (nuda proprietà quota 1/1) [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Usufrutto quota 1/1)	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo DI MARCANTONIO	22/12/1997	97040	25904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	14/01/1998	1039	878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie



		Gioia del Colle	12/01/1998	181	1V
--	--	-----------------	------------	-----	----

(Si veda l'**Allegato n°16** Titoli di provenienza – **16/a** Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Assunta LAROCCA Rep. 16837/668 del 22/07/1991; **16/b** Copia fotostatica dell'Atto di Donazione per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 97040/25904 del 22/12/1997)

Immobile al Fg. 36, P.Illa 1106, Sub. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1997 ad oggi	[REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] (nuda proprietà quota 1/1) [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Usufrutto quota 1/1)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo DI MARCANTONIO	24/11/1997	96497	25708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	13/12/1997	39756	29383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Gioia del Colle	15/12/1997	5529	1V

(Si veda l'**Allegato n°16** Titoli di provenienza – **16/c** Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 96497/25708 del 24/11/1997)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

14.2 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.



Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- **prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;**
- **salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;**
- **efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;**
- **panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;**
- **la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc.;**
- **ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;**
- **le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;**
- **la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;**
- **la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);**
- **presenza di aree degradate nella zona.**

Caratteristiche di posizione intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- **la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);**
- **la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;**
- **la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;**
- **l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;**



- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 900,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

Pertanto, in relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato conservativo, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa coincidere con il valore venale:

$$V = 900,00 \text{ €/m}^2.$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così



trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE		SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 36, P.LLA 1106, Sub. 7				
Superficie lorda abitazione	106,00	1,00		106,00
Pertinenze esclusive di ornamento direttamente collegate	15,25	Fino a 25 m ²	0,30	4,55
		Oltre 25 m ²	0,10	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2				110,55

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal “Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 900,00 \text{ €/m}^2 \times 110,55 \text{ m}^2 = 99.495,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 99.495,00 \text{ €} - 15\% = 99.495,00 \text{ €} - 14.924,25 \text{ €} = 84.570,75 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 85.000,00 \text{ €}$$

(Euro ottantacinquemila/00)

15. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 28/11/2023

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Elenco allegati

Allegato n°1: Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'esperto;

Allegato n°2: Certificazioni Servizi Demografici del Comune di Putignano:

2/a Certificato Stato di Famiglia [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023;

2/b Certificato Stato di Famiglia [REDACTED] rilasciato in data 22/11/2023;

Allegati Lotto 1

Allegato n°3: Documentazione catastale:

2/a Visura storica per immobile – Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 8;

2/b Planimetria catastale Foglio 51, P.IIa 993 Sub. 8;

2/c Visura storica per immobile – Foglio 51, P.IIa 993, Sub. 9;

2/d Planimetria catastale Foglio 51, P.IIa 993 Sub. 9;

2/e Estratto di mappa catastale Foglio 51, P.IIa 993

Allegato n°4: elaborati grafici:

4/a Tav. 1 – Rilievo architettonico dell'opificio sito nel Comune di Putignano, ubicato al piano terra di un complesso produttivo con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. – scala 1:200;

4/b Tav. 2 – Rilievo architettonico dell'opificio sito nel Comune di Putignano, ubicato al piano interrato, terra e primo di un complesso produttivo con accesso dalla Via Cavalieri del Lavoro s.n.c. – scala 1:200;

Allegato n°5: Documentazione fotografica;

Allegato n°6: Attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED];

Allegato n°7: Pratiche edilizie

7/a Copia fotostatica della Concessione edilizia n. 46/2003;

7/b Copia fotostatica del Permesso di costruire in variante n. 16/2005;

7/c Copia fotostatica della DIA n. 134/2006;

7/d Copia fotostatica della SCIA n. 97/2011;

7/e Copia fotostatica della CILA 386/2015;

Allegato n°8: Copia fotostatica del Contratto di affitto di ramo di azienda del 08/09/2016 Rep. n. 138795/47995;

Allegato n°9: Ispezioni ipotecarie - Copia fotostatica della nota di trascrizione del vincolo di destinazione del 08/04/1999 Rep. n. 103142

Allegato n°10: Titoli di provenienza:

10/a Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Concetta DELLA RATTA Rep. 78521/10060 del 04/06/2009;

10/b Copia fotostatica dell'Atto di cessione di quota sociale per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 138642/47900 del 01/07/2016;



Allegati Lotto 2

Allegato n°11: Documentazione catastale:

11/a Visura storica per immobile - Foglio 36, P.Illa 1106, Sub. 7;

11/b Planimetria catastale Foglio 36, P.Illa 1106 Sub. 7;

11/c Estratto di mappa catastale Foglio 36, P.Illa 1106;

Allegato n°12: elaborati grafici: Tav. 3 – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Putignano, con accesso indipendente dalla Via Osteria b. 21 – scala 1:100;

Allegato n°13: Documentazione fotografica;

Allegato n°14: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED]

Allegato n°15: Copia fotostatica della nota del 18/10/2023 trasmessa dall'Area 3 - Urbanistica Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Putignano;

Allegato n°16: Titoli di provenienza

16/a Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Assunta LAROCCA Rep. 16837/668 del 22/07/1991;

16/b Copia fotostatica dell'Atto di Donazione per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 97040/25904 del 22/12/1997;

16/c Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. 96497/25708l 24/11/1997.

