

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE II Civile

G.E. Dott.ssa Fazio Laura

• • • • •

Procedimento promosso da: **BANCO DI NAPOLI S.P.A. +2;**

contro: [REDACTED]

N.R.G.E.: **146/2016**

• • •

RELAZIONE DI CTU RELATIVA AD IMMOBILI

• • •

Il sottoscritto Ingegnere Sciricchio Vito in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero **4184**, dopo aver eseguito le operazioni peritali, compresi i sopralluoghi presso i beni immobili per cui é causa tenutisi in data **01/02/2017**, si pregia di rassegnare agli atti di causa, la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E. in occasione dell'udienza in cui veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito, il Giudice dispone al CTU i seguenti quesiti:

- 1. CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di



	provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti	
	venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali	
	carenze riscontrate e ciò sulla scorta della eventuale relazione notarile;	
	accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al	
	debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i	
	nomi dei comproprietari.	
	2. PROVVEDA , esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra	
	operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo	
	raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore	
	precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e	
	previo altresì accesso all'immobile:	
	a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla	
	formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli	
	analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in	
	ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile,	
	tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la	
	suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i	
	confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base	
	determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa	
	autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario,	
	alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione	
	estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;	
	b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile,	
	alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed	
	2	



	edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la	
	coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò	
	che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere	
	abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi	
	sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della	
	legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune	
	informazioni presso gli uffici comunali competenti;	
	c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento	
	dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di	
	pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.	
	3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni	
	oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti	
	individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:	
	a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto,	
	mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua	
	ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero	
	interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali	
	3	



	pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;	
	ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione,	
	da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera	
	con un numero progressivo;	
	b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un	
	paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato	
	"DESCRIZIONE ANALITICA DEL " (appartamento, capannone ecc.)	
	e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo	
	"Identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia	
	del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed	
	indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie	
	netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della	
	superficie commerciale, la superficie commerciale medesima,	
	l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi	
	paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del	
	bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura,	
	scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne	
	di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature	
	interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto	
	elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun	
	elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro	
	rispondenza alla vigente normativa o in caso contrario, i costi	
	necessari al loro adeguamento);	
	c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto	
	4	



	comuni, giardino ecc.);	
	d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal	
	debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es.	
	abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove	
	essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione,	
	verifiche 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale	
	punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore	
	compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione	
	dei su indicati elementi;	
	e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e	
	indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico	
	dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati	
	dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso,	
	pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla	
	esistenza dei seguenti oneri o vincoli:	
	per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :	
	-domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso	
	ed in che stato) ed altre trascrizioni;	
	-atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;	
	-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
	della casa coniugale al coniuge;	
	5	



	-altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es.	
	oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso,	
	abitazione, assegnazione al coniuge ecc.);	
	-l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione	
	del bene;	
	per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati	
	al momento della vendita a cura e spesa della procedura:	
	-iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di	
	pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria	
	agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal	
	creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali	
	trascrizioni di domande giudiziali);	
	-per eventuali difformità urbanistico - catastali;	
	-difformità urbanistico - edilizie;	
	-difformità catastali;	
	altre informazioni per l'acquirente, concernenti:	
	-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	
	(es. spese condominiali ordinarie);	
	-eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora	
	scadute;	
	-eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi	
	due anni anteriori alla data della perizia;	
	-eventuali cause in corso;	
	la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e	
	6	



	in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle	
	informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore	
	totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%)	
	di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul	
	prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su	
	vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute;	
	esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della	
	stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato	
	d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri	
	giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi	
	di sanatoria (v. <i>infra</i>), spese condominiali insolute, la necessità di	
	bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri e pesi;	
	determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le	
	due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione	
	urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano	
	assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a	
	carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile	
	abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r.	
	380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un	
	permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia	
	sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore	
	d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente	
	un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile	
	abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e	
	7	



	37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);	
	nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione	
	della sola quota , tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita	
	per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente	
	divisibile , identificando, in caso affermativo, le parti che	
	potrebbero essere separate in favore della procedura.	
	4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed	
	interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della	
	concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante	
	documentazione necessaria; depositi in particolare, ove non in atti,	
	copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni	
	del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle	
	raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).	
	5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi	
	allegati.	
	6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd)	
	contenenti ciascuno i seguenti files;	
	a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione	
	nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: PERIZIA);	
	b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:	
	PLANIM);	
	c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile)	
	(indicaz.: FOTO).	
	7. FISSI l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso	
	8	



	prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione	
	dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo	
	occupante a mezzo fax o raccomandata a/r depositando unitamente	
	alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.	
	8. DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima	
	dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una	
	copia epurata delle generalità del debitore.	
	9. INVII , contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori	
	precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito)	
	a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale	
	della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.	
	10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere	
	chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente	
	complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15	
	giorni prima della predetta udienza.	
	11. ACQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici l'attuale	
	certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie , i	
	documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento	
	dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento	
	all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non	
	già in atti) , con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni	
	relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti	
	che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente	
	a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni	
	9	



	documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti	
	relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad	
	esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad	
	estrarne copia, non trovando l'applicazione, nel caso di specie, i limiti	
	di cui al T.U. sulla privacy.	
	12. In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed il	
	creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.	
	13. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione	
	del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la	
	parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento	
	del giudice su ricorso della medesima parte , cui aderiscano tutti gli	
	altri creditori.	
	14. FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della	
	udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito	
	(provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di	
	rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia	
	o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà	
	alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel	
	calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52	
	del d.p.r. 115/2002 (Spese di giustizia).	
	15. AUTORIZZA il perito all'utilizzo del proprio mezzo.	
	16. AUTORIZZA , fin d'ora il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e	
	del'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della	
	10	



	Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere	
	nell'immobile periziando qualora i debitore ovvero il terso occupante	
	(con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato	
	motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il	
	fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante	
	che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.	
	• • •	
	CRONOLOGIA	
	• • •	
	• In data 23/01/2017 la Banca Intesa San Paolo S.p.A. depositava atto di	
	intervento nella procedura esecutiva immobiliare in danno dei debitori.	
	• In data 23/01/2017 il CTU comunicava l'inizio delle operazioni peritali	
	fissate per il giorno 01/02/2017 presso l'immobile in Polignano a Mare	
	(BA) alla via Martiri della resistenza, n. 19, ed a seguire presso i terreni in	
	agro di Conversano (BA) (cfr. Allegato 1).	
	• il giorno 01/02/2017 presso gli immobili oggetto di esecuzione	
	immobiliare, il CTU eseguiva il sopralluogo accompagnato dal debitore.	
	• A partire dal giorno dell'apertura delle operazioni peritali e fino al	
	completamento delle stesse, il CTU ha effettuato le indagini necessarie	
	alle verifiche ipocatastali e tecnico/amministrative presso i preposti	
	Uffici Comunali e dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegati 1, 2, 3).	
	• • •	
	Ciò premesso	
	• • •	
	11	



	il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, con particolare	
	riferimento a tutta la documentazione estratta dagli Uffici Competenti e	
	dalle rilevazioni eseguite presso le unità immobiliari oggetto del	
	pignoramento, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.	
	• • •	
	RISPOSTA AI QUESITI	
	• • •	
	E' stata verificata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in	
	capo al debitore esecutato confrontando la documentazione estratta	
	dagli uffici competenti con quella prodotta dalla parte procedente.	
	Nello specifico è stata verificata:	
	1. la piena proprietà degli immobili di cui al procedimento di esecuzione	
	immobiliare;	
	2. il succedersi dei proprietari, nel ventennio anteriore alla trascrizione	
	del pignoramento, così come si evince dalla documentazione prodotta	
	dalla parte procedente;	
	3. al fine di completare gli accertamenti richiesti il CTU interpellava	
	l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, nonché presso gli uffici	
	dell'Agenzia delle Entrate per le verifiche di rito riferite allo stato di	
	conformità edilizio/urbanistica, nonché di quello ipotecario, relativo	
	all'immobile oggetto di pignoramento (<i>cfr. Allegato 3</i>).	
	• • •	
	<u>INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA</u>	
	• • •	
	12	



	Così come richiesto al punto a) del secondo quesito si procede	
	all'individuazione dei lotti per la vendita relativa ai beni precitati, in	
	particolare si individuano n°8 lotti come di seguito descritto.	
	• • •	
	LOTTO 1 – IMMOBILE “A”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “A”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto 1)	
	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	ABITAZIONE “A”	
	1. Al catasto urbano del Comune di Polignano a Mare (BA) è	
	contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:	
	a. Via Martiri della resistenza, civ.19;	
	b. foglio 16; particella 783; sub. 4, piano primo.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 1	
	allegata alla presente.	
	• • •	
	LOTTO 2 – IMMOBILE “B”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “B”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto 2)	
	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	ABITAZIONE “B”	
	Al catasto urbano del Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai	
	seguenti parametri indicativi:	
	a. Via Martiri della resistenza, civ.19;	
	b. foglio 16; particella 783; sub. 5, piano primo.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 2	
	13	



	allegata alla presente.	
	• • •	
	LOTTO 3 – IMMOBILE “C”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “C”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto C)	
	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	ABITAZIONE “C”	
	Al catasto urbano del Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai	
	seguenti parametri indicativi:	
	c. Via Martiri della resistenza, civ.19;	
	d. foglio 16; particella 783; sub. 8, secondo piano.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 3	
	allegata alla presente.	
	• • •	
	LOTTO 4 – IMMOBILE “D”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “D”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto D)	
	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	DEPOSITO “D”	
	Al catasto urbano del Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai	
	seguenti parametri indicativi:	
	e. Via Martiri della resistenza, civ.19;	
	f. foglio 16; particella 783; sub. 3, piano terra.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 4	
	allegata alla presente.	
	• • •	



	LOTTO 5 – IMMOBILE “E”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “E”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto E)	
	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	DEPOSITO “E”	
	Al catasto urbano del Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai	
	seguenti parametri indicativi:	
	a. Via Martiri della resistenza, civ.19;	
	b. foglio 16; particella 783; sub. 7, piano interrato.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 5	
	allegata alla presente.	
	• • •	
	LOTTO 6 – IMMOBILE “F”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “F”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto F)	
	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	DEPOSITO e LASTRICO SOLARE “F”	
	Al catasto urbano del Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai	
	seguenti parametri indicativi:	
	a. Via Martiri della resistenza, civ.19;	
	b. foglio 16; particella 783; subb. 11 e 12, piano terzo.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 6	
	allegata alla presente.	
	• • •	
	LOTTO 7 – IMMOBILE “G”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “G”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto G)	



	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	TERRENO AGRICOLO “G”	
	Al catasto urbano del Conversano (BA) è contraddistinto dai seguenti	
	parametri indicativi:	
	a. foglio 30; particella 663; Uliveto.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 7	
	allegata alla presente.	
	• • •	
	LOTTO 8 – IMMOBILE “H”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE “H”</u> (cfr. Allegato 2, Lotto H)	
	Si fa riferimento alla relazione di stima per la descrizione dell’immobile.	
	TERRENO AGRICOLO “H”	
	Al catasto urbano del Conversano (BA) è contraddistinto dai seguenti	
	parametri indicativi:	
	a. foglio 26; particella 350; Uliveto.	
	Per i dettagli si faccia riferimento alla relazione di stima del LOTTO 8	
	allegata alla presente.	
	• • •	
	Considerazioni	
	Si fa riferimento alle relazioni di stima dei singoli lotti per ogni ulteriore	
	considerazione sull’immobile oggetto della procedura di esecuzione	
	immobiliare.	
	• • •	
	SITUAZIONE DEI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO	
	16	



	• • •	
	Nelle relazioni di stima dei singoli lotti si riporta quanto evidenziato	
	dall'esame della documentazione allegata fornita dal creditore procedente	
	nonché riveniente dalle indagini eseguite.	
	• • •	
	ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI	
	• • •	
	Si fa integralmente riferimento alla relazione notarile fornita dal	
	creditore procedente, nonché alle indagini di verifica eseguite presso i	
	preposti uffici dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 3).	
	Nelle relazioni di stima dei singoli lotti sono riportatele trascrizioni ed	
	iscrizioni afferenti al singolo immobile.	
	• • •	
	VALORE DI MERCATO	
	• • •	
	Si fa riferimento alle relazioni di stima per le valutazioni sull'immobile	
	oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.	
	Di seguito si riporta uno specchio riassuntivo delle valutazioni risultanti	
	con riferimento al lotto di vendita.	
	• • •	
	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 1	$V_M = 42.058,00 \text{ €}.$
	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 2	$V_M = 88.053,00 \text{ €}.$
	Valore di mercato della quota 1/1 LOTTO 3	$V_M = 270.708,00 \text{ €}.$
	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 4	$V_M = 87.610,00 \text{ €}.$
	17	



	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 5	$V_M = 95.625,00 \text{ €}.$
	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 6	$V_M = 33.935,00 \text{ €}.$
	Valore di mercato della quota 1/1 LOTTO 7	$V_M = 65.956,00 \text{ €}.$
	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 8	$V_M = 1.212,00\text{€}.$
	• • •	
	FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE	
	• • •	
	Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente dovrà	
	essere ordinata la cancellazione delle formalità indicate nella relazione di	
	stima allegata alla presente relazione.	
	• • •	
	FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
	• • •	
	Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente non vi	
	sono formalità di cui l'acquirente dovrà farsi carico.	
	• • •	
	ALLEGATI	
	• • •	
	Sono allegati alla presente relazione i seguenti fascicoli:	
	1. ALLEGATO n. 1	
	a. Verbale operazioni peritali;	
	b. Comunicazioni.	
	2. ALLEGATO n. 2	
	a. Lotto 1 – Rilievo stato dei luoghi.	
	18	



	b. Lotto 2 – Rilievo stato dei luoghi	
	c. Lotto 3 – Rilievo stato dei luoghi	
	d. Lotto 4 – Rilievo stato dei luoghi	
	e. Lotto 5 – Rilievo stato dei luoghi	
	f. Lotto 6 – Rilievo stato dei luoghi	
	g. Lotto 7 – Rilievo stato dei luoghi	
	h. Lotto 8 – Rilievo stato dei luoghi	
	3. ALLEGATO n. 3	
	a. Visure catastali.	
	b. Planimetrie.	
	c. Visure ipotecarie.	
	d. Titoli abilitativi	
	e. Contratti di locazione	
	4. Relazioni di stima:	
	a. Lotto 1 – Abitazione ‘A’;	
	b. Lotto 2 – Abitazione ‘B’;	
	c. Lotto 3 – Abitazione ‘C’;	
	d. Lotto 4 – Deposito ‘D’;	
	e. Lotto 5 – Deposito ‘E’;	
	f. Lotto 6 – Deposito e Lastrico ‘F’;	
	g. Lotto 7 – Terreno agricolo ‘G’;	
	h. Lotto 8 – Terreno agricolo ‘H’.	
	5. Copia delle relazioni di stima, prive delle generalità del debitore:	
	a. Lotto 1 – Abitazione ‘A’;	



