



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 449/2022 R.G.E.**

promossa da



contro



PERIZIA IMMOBILIARE



INDICE	
1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 9
3. IDENTIFICAZIONE BENI	pag. 9
4. OGGETTO DELLA STIMA	pag. 10
LOTTO "UNICO"	pag. 11
1. FORMALITA' RELATIVE AGL'IMMOBILI IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI	pag. 12
2. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI	pag. 14
3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	pag. 15
4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 16
5. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI	pag. 16
6. CRITERIO DI STIMA	pag. 16
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 17
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 18
9. CONCLUSIONI	pag. 19



1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI

Con apposita ordinanza del 30/01/2023, ricevuta a mezzo PEC, il G. E. dott. ANTONIO RUFFINO nominava il sottoscritto ing. GATTOLLA VINCENZO, residente in Mola di Bari alla via Van Westerhout n. 25 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 2948, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 449/2022 R. G. E. in epigrafe. Con la stessa ordinanza invitava il sottoscritto a provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro 10 giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale. Il sottoscritto provvedeva ad inviare atto di giuramento ed accettazione dell'incarico (vedi allegati atto di giuramento - ricevute di accettazione e consegna dell'atto).

Il G.E. Antonio Ruffino, letta l'istanza di vendita; esaminati gli atti e i documenti della procedura; rilevato che, salva ogni altra successiva verifica di validità e completezza, risulta depositata la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.; ritenuto che debba procedersi alla nomina di un Esperto per la stima dei beni pignorati; considerato che, per effetto del pignoramento, il debitore è costituito per legge custode del bene staggito (art. 559, co. 1, c.p.c.) e, di conseguenza, ha l'obbligo di curarne la conservazione e la manutenzione, consegnare gli eventuali frutti al pignorante e rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi, con la conseguenza che ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore (art. 559, co. 3, c.p.c.); considerato che, in ogni caso, appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*; applicati gli artt. 559, 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

I) NOMINA

- ESPERTO Stimatore del compendio pignorato l'Ing. Vincenzo Gattolla;
- CUSTODE giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Nicola Manobianca;

II) DISPONE che gli incarichi anzidetti siano conferiti con modalità telematiche, onerando l'Esperto e il Custode di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, **entro 10 giorni dalla comunicazione**, rispettivamente dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

III) FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

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

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



A) *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando al giudice quelle mancanti o inidonei.*

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (l'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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorso 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'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



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 gl'immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 201 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a 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 la N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del **certificato Ape** od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 indicare l'esistenza di formalità, di 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 di 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 di 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 motivamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 D.P.R. 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 vincoli. 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 modello è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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.*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'art. 569 c. p. c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c. d. busta telematica che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

- a) Accedere ad ogni documento concernente lo svolgimento gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio e del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



di cui alla legge 31.12.1996 n. 675 sulla Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali;

- b) Richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

FISSA

Ex art. 569 c. p. c. l'udienza del 12/07/2023 ora di rito".

2. PREMESSA

Dall'esame della documentazione in atti della procedura il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, così come sarà evidenziato nella descrizione degli atti traslativi di diritti reali. Il creditore procedente ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Dalla verifica della certificazione si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- Dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali – telematicamente si sono richieste ed ottenute, visura, stralcio catastale e la planimetria catastale dell'immobile (vedi allegati 1 – 2 – 3).
- In data 15/02/2023 il custode nominato [REDACTED] comunicava l'inizio delle operazioni peritali nella procedura n. 449/2023 R.G.E., previo avviso al debitore esecutato, al creditore procedente e all'esperto estimatore, a mezzo raccomandata A. R. e a mezzo P. E. C., in CONVERSANO alla via Mantova n. 29 (vedi allegato 4). In tale occasione interveniva il sig. [REDACTED], in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED], parte esecutata, e si procedeva al rilievo foto – planimetrico dell'immobile oggetto di pignoramento.
- Si è proceduto alla verifica, all'aggiornamento ed al completamento del rilievo planimetrico dell'immobile. (vedi allegato 5)
- Si è verificato la regolarità edilizia mediante accesso agli atti dell'U. T. C. di Conversano.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipocatastale, depositata in atti, l'immobile oggetto dell'esecuzione, giusto atto di pignoramento immobiliare del 19/02/2020 repertorio n. 1468/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/03/2020 al n. 10995/8184, sono i seguenti:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



1. Quota in 1/1 in proprietà superficiaria dell'immobile ubicato in Conversano classificato come F/3 (fabbricato in corso di costruzione) ed individuato con foglio 39 particella 1819 sub 1.

Attualmente è riportato nella AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali del Comune di Conversano – al:

- **Foglio di mappa 39 particella 1819 sub 1** – Via Mantova n. 29 – piano: T – categoria F/3.

La proprietà è intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. OGGETTO DELLA STIMA

La presente relazione di stima riguarda la determinazione del valore di mercato dell'immobile suddetto che sarà di seguito identificato e descritto, secondo lo stato attuale dei luoghi, come:

LOTTO UNICO: Quota in 1/1 in proprietà superficiaria dell'immobile ubicato in Conversano classificato come F/3 (fabbricato in corso di costruzione) ed individuato con foglio 39 particella 1819 sub 1. Unità in corso di costruzione, priva di tramezzature, impianti e priva di qualsiasi rifinitura, composta da strutture prefabbricate di tamponamento e solaio per la realizzazione di un opificio artigianale, confinante con proprietà ditta Scardino a Nord, con ditta Tancredi Cesare a Sud e con via Mantova a est, salvo altri e diversi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Conversano:

- **Foglio di mappa 39 particella 1819 sub 1** – Via Mantova n. 29 – piano: T – categoria F/3.

La proprietà è intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

oo





TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 449/2022 R.G.E.**

promossa da



contro



PERIZIA LOTTO UNICO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



LOTTO UNICO

Si ritiene di individuare il lotto costituito da:

LOTTO UNICO: Quota in 1/1 in proprietà superficiaria dell'immobile ubicato in Conversano alla via Mantova n. 29, classificato come F/3 (fabbricato in corso di costruzione), ed individuato con foglio 39 particella 1819 sub 1. Unità in corso di costruzione, priva di tramezzature, impianti e priva di qualsiasi rifinitura, composta da strutture prefabbricate di tamponamento e solaio per la realizzazione di un opificio artigianale, confinante con proprietà ditta Scardino a Nord, con ditta Tancredi Cesare a Sud e con via Mantova a est, salvo altri e diversi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Conversano:

- **Foglio di mappa 39 particella 1819 sub 1** – Via Mantova n. 29 – piano: T – categoria F/3.

La proprietà è intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalla documentazione ipocatastale allegata in atti della procedura risulta quanto segue:

1. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI DEI DIRITTI REALI

L'immobile oggetto di pignoramento perveniva alla [REDACTED]

[REDACTED], secondo i seguenti atti traslativi:

- Con atto pubblico amministrativo del 07/11/2001 repertorio n. 7342 trascritto a Bari il 23/11/2001 ai n.ri 45132/31069 a seguito di determinazione dirigenziale N.1033 del 9 ottobre 2000, il [REDACTED] con atto di convenzione per dr. Margherita Rossi, Segretario Generale, ha concesso alla ditta [REDACTED], il diritto di superficie sul lotto N.39 del comparto "H" di mq.819, compreso nel PIP artigianale, individuato in Catasto al foglio di mappa 39, particelle 1535 (ex 248/n) di mq.774 e 1563 (ex 311/h) di mq.45; che detto diritto di superficie fu conferito per costruire sull'area assegnata opifici artigianali, ai sensi dell'art.10 della legge 18/4/1962 n.167, modificato dall'art.35 della legge 22/10/1871 n.865;
- Con scrittura privata del 10/02/2003 repertorio 5090 per notaio [REDACTED] (Costituzione di vincolo) il [REDACTED], nella qualità di titolare della omonima impresa individuale, a tutti gli effetti di legge, si obbligava per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a vincolare a parcheggio privato la superficie complessiva di mq. 200,00 circa, ricadenti su parte del suolo in Conversano, costituente il lotto 39 del comparto "H" del piano di zona per

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



insediamenti produttivi di tipo artigianale di cui alla legge 865/71, della consistenza complessiva di 819 mq. Circa. Confinante con strada di piano da denominarsi (via Mantova) e proprietà del Comune di Conversano, quale meglio risulta evidenziata in giallo nella planimetria allegato "A";

- con atto di compravendita del 06/10/2006 repertorio 40634/5973 per notaio [REDACTED] trascritto a Bari il 24/10/2006 ai n.ri 58087/39074, la ditta [REDACTED] manifestava la volontà di recedere dall'iniziativa intrapresa in virtù dell'atto di Convenzione stipulata con il Comune di Conversano e quest'ultimo, così come pattuito all'art.18 del regolamento di gestione del PIP - Zona Artigianale - Variante 1996, procedeva ad indire tra le imprese aventi diritto un'asta pubblica; che a seguito di vendita all'asta del giorno 13 maggio 2005, avvenuta presso la sede Municipale del Comune di Conversano, si addiveniva alla assegnazione provvisoria del lotto 39, comparto H della zona PIP Artigianale in favore della ditta [REDACTED] seguita da determina di aggiudicazione definitiva N.551/Seg. del 18 maggio 2005; che alla predetta società aggiudicataria subentrava la ditta [REDACTED], come da dichiarazione resa in data 5 settembre 2005 dall'Amministratore Unico della detta società e sottoscritta per conoscenza dall'Amministratore Unico della ordinaria ditta aggiudicataria; che la società "[REDACTED] chiedeva di subentrare in tutti gli obblighi contratti dalla [REDACTED] ." con l'aggiudicazione del 18 maggio 2005; che il Comune di Conversano verificava che la società [REDACTED] aveva tutti i requisiti per installare la propria attività in un lotto del PIP Artigianale avendo il medesimo oggetto sociale della ditta originariamente aggiudicataria società [REDACTED] giusta determina N.463/Seg. del 28 aprile 2006; che, pertanto, con il suddetto atto, era necessario procedere al trasferimento dell'immobile oggetto della più volte citata Convenzione, dalla ditta rinunciataria [REDACTED] alla ditta [REDACTED] con sede in Conversano, la quale, pertanto, subentrava a tutti gli effetti di legge negli obblighi previsti dalla Convenzione originaria sottoscritta dalla ditta rinunciataria in data 7 novembre 2001; che il Comune di Conversano, interveniva al suddetto al solo scopo di dare atto alla sopra citata determinazione del 28 aprile 2006 N.463. Pertanto il signor [REDACTED], nella costituita qualità, vendeva alla società [REDACTED] che accettava ed acquistava a mezzo del costituito legale rappresentante, la proprietà superficiaria del seguente immobile sito in Conversano (BA) alla Via Mantova n.29 e precisamente:
 - a) unità in corso di costruzione, priva di tramezzature, impianti e priva di qualsiasi rifinitura, composta da strutture prefabbricate di tamponamento e



soffitto per la realizzazione di un opificio artigianale, confinante con proprietà [REDACTED] a Nord, con Lotto PIP ancora da assegnare a ovest, con ditta [REDACTED] a Sud e con viabilità di piano a est. In catasto fabbricati del Comune di Conversano, ditta del venditore per il diritto di superficie, foglio 39, particella 1819, subalterno 1, Via Mantova, 29, piano T.

La vendita veniva fatta ed accettata con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, comproprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza, nonché dell'atto di convenzione per assegnazione lotto per dr. Margherita Rossi, segretario generale del Comune di Conversano in data 07/11/2001.

Il suddetto immobile risulta nella disponibilità della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, comproprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza nonché dall'atto di Convenzione per assegnazione lotto per [REDACTED], Segretario Generale del Comune di Conversano in data 7 novembre 2001, in quanto la società acquirente subentrava a tutti gli effetti di legge negli obblighi previsti dalla predetta Convenzione originaria sottoscritta dalla parte venditrice in data 7 novembre 2001, ad eccezione delle seguenti formalità:

2. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI

a) IPOTECA GIUDIZIALE con atto giudiziario del Tribunale di Bari del 14/09/2022 repertorio 2939/2022, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/09/2022 al n. 48604/7866, derivante in virtù di titolo di decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Bari in data 13/09/2022 e dichiarato immediatamente esecutivo:

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

"Avente ad oggetto il compendio in Catasto al Foglio di mappa 39 particella 1819 sub 1".

b) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 07/10/2022 repertorio 8577/2022 della Corte di Appello di Bari, trascritto presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/11/2022 al n. 57855/42326:

A FAVORE: [REDACTED]



██████████
CONTRO: ██████████
██████████

"Avente ad oggetto il compendio in Catasto Foglio di mappa 39 particella 1819 sub 1".

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo alla data del 07/10/2022** a carico dell'immobile oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in Conversano alla via Mantova n. 29, classificato come F/3 (fabbricato in corso di costruzione), ed individuato con foglio 39 particella 1819 sub 1. Unità in corso di costruzione, priva di tramezzature, impianti e priva di qualsiasi rifinitura, composta da strutture prefabbricate di tamponamento e solaio per la realizzazione di un opificio artigianale, confinante con proprietà ditta ██████████ a Nord, con ditta ██████████ a Sud e con via Mantova a est, salvo altri e diversi.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



Consistenza: Di seguito si riporta in opportuna tabella la superficie netta e il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima; la **Superficie Lorda Commerciale (SLC)** è:

N.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
1	Area esterna	Terra	575,00	0,10	58,00
2	Opificio	Terra	244,00	1,00	244,00
SOMMANO IN TOTALE – SLC mq					302,00

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il suddetto immobile risulta nella disponibilità della [REDACTED]

5. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Dagli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune di CONVERSANO la costruzione di quanto oggetto della presente relazione è stata eseguita in virtù della **concessione edilizia n.30 del 14 marzo 2003** rilasciata dal Sindaco del Comune di Conversano, e non risultano apportate modifiche, opere abusive o variazioni essenziali. Attualmente è allo stato rustico e per il completamento delle opere sarà necessario munirsi di altra autorizzazione amministrativa.

6. CRITERIO DI STIMA

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone **"Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie"**(VC_{unit}):

$$VC_{unit} = V \times \text{Coeff. correttivi}$$

V = Dalle variazioni dell'indice generale dei prezzi stabiliti dall'Istituto Centrale di Statistica, il costo per edilizia industriale in c.a. prefabbricate, compreso fondazioni, copertura e muri a retta, a cui può essere assimilato per tipologia il fabbricato in esame, è di 398,00 €/mq.

Per quanto concerne i coefficienti utilizzati, si segnala quanto segue:

- ubicazione e contesto: si è utilizzato il coefficiente 1, in quanto il prezzo di riferimento fa riferimento ad interventi nella Provincia di Bari e la presente valutazione si riferisce alla periferia del comune di Conversano (BA) in una zona pianeggiante e facilmente raggiungibile, oltre ad essere completamente urbanizzata; si ritiene, pertanto, che il valore commerciale riferito all'unità di superficie rimanga invariato;
- tipologia costruttiva: si è utilizzato il coefficiente 0.8 per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard medi (coperture e



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

L'intero immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, proprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza nonché dall'atto di Convenzione per assegnazione lotto per [REDACTED], Segretario Generale del Comune di Conversano in data 7 novembre 2001.

b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti risultanti dalla documentazione ipotecaria in atti:

c) **IPOTECA GIUDIZIALE** con atto giudiziario del Tribunale di Bari del 14/09/2022 repertorio 2939/2022, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/09/2022 al n. 48604/7866, derivante in virtù di titolo di decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Bari in data 13/09/2022 e dichiarato immediatamente esecutivo:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

d) **"Avente ad oggetto il compendio in Catasto al Foglio di mappa 39 particella 1819 sub 1 "**.

e) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 07/10/2022 repertorio 8577/2022 della Corte di Appello di Bari, trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/11/2022 al n. 57855/42326:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

"Avente ad oggetto il compendio in Catasto al Foglio di mappa 39 particella 1819 sub 1 ".

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo alla data del 07/10/2022** a carico dell'immobile oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

c. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La vendita viene fatta ed accettata con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, proprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza, nonché dall'atto di

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. VINCENZO GATTOLLA



Convenzione per assegnazione lotto per dr. Margherita Rossi, Segretario Generale del Comune di Conversano in data 7 novembre 2001, che si richiamano per tutto quanto in esso previsto e che qui si abbiano per integralmente riportato e trascritto, dovendo l'acquirente subentrare a tutti gli effetti di legge negli obblighi previsti dalla Convenzione originaria sottoscritta in data 7 novembre 2001.

oo

9. CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzata la documentazione in atti e quella prodotta;
- visionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuate ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario, per l'acquisizione delle planimetrie catastali e delle visure catastali;
- effettuato ricerche per l'accertamento della regolarità edilizia e dei titoli abilitativi;

Sulla base di tutte le informazioni assunte il sottoscritto ha determinato i parametri necessari per effettuare la valutazione del bene immobile, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto, lo scrivente, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione oltre agli allegati.

Bari 23/06/2023

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. VINCENZO GATTOLLA

Si allegano:

- Visura catastale, planimetria catastale e stralcio planimetrico della zona dell'immobile (Allegati 1 – 2 – 3).
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali da parte del custode avv. RICCI (vedi allegato 4).
- Rilievo planimetrico (vedi allegato 5)
- Rilievo fotografico.
- Checklist
- Specifica onorari e spese
- Foglio riassuntivo dati catastali

