



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 428/2018 R.G.E.**

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI**

contro



PERIZIA IMMOBILIARE EPURATA



INDICE	
1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI	pag. 3
2. PREMessa	pag. 8
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 9
4. OGGETTO DELLA STIMA	pag. 10
LOTTO "UNICO"	pag. 12
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. 14
4 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 15
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. 19
9. CONCLUSIONI	pag. 20



1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI

Con apposita ordinanza del 03/10/2018, ricevuta a mezzo PEC in data 18/10/2018, il G. E. dott.ssa LAURA FAZIO nominava il sottoscritto ing. GATTOLLA VINCENZO, residente in Mola di Bari alla via P. D . Pesce n. 84 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 2948, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 428/2018 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. In data 22/10/2018 il sottoscritto provvedeva ad inviare atto di giuramento ed accettazione dell'incarico (vedi allegati atto di giuramento – ricevute di accettazione e consegna dell'atto).

Nella suddetta ordinanza del 03/10/2018 il G. E. formulava il quesito a cui l'esperto doveva rispondere redigendo perizia di stima, effettuando il deposito telematico in modalità PCT.

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

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



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.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto estimatore 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 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 la comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

FISSA

Ex art. 569 c. p. c. l'udienza del 15/05/2019 ora di rito".

2. PREMESSA

Dall'esame della documentazione in atti della procedura il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. 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 notarile sostitutiva si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto l'esperto ha provveduto in data 07/02/2019 alla richiesta e al rilascio da parte del comune di Putignano del detto certificato (vedi allegato 13). Dal certificato di matrimonio, rilasciato dal Comune di Putignano in data 07/02/2019, non risulta alcuna annotazione e pertanto i coniugi sono in regime di comunione legale. A tale proposito si precisa che l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto al sig. [REDACTED] in data antecedente al matrimonio celebrato in Putignano il 04/06/1973.

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- In data 07 NOVEMBRE 2018 dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali – telematicamente si sono richieste ed ottenute la planimetria dell'immobile, la visura storica catastale e lo stralcio planimetrico della zona ove è ubicato l'immobile (vedi allegati 1 – 2 – 3).
- Previo avviso al debitore esecutato e al creditore procedente, a mezzo raccomandata A. R. e a mezzo P. E. C. del 30/10/2018, l'avv. Roberta SARDANO, nominata Custode Giudiziario nella procedura esecutiva n. 428/2818 R.G.E., e l'esperto estimatore ing. Vincenzo GATTOLLA, si sono recati in data 14 novembre 2018, in Putignano alla via G. Laterza n. 15, dove hanno avuto inizio le operazioni peritali. In tale occasione interveniva la [REDACTED], coniuge del debitore esecutato [REDACTED] impossibilitato ad intervenire per invalidità. Dopo aver edotto la [REDACTED] delle funzioni e dei poteri conferiti dal

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



G.E., si procedeva al rilievo foto - planimetrico dell'immobile oggetto di pignoramento (vedi verbale di sopralluogo).

- In data 07/02/2019 inoltravo all'Ufficio Tecnico del Comune di PUTIGNANO la richiesta di visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie N. 29/53 del 11/06/1959, e D.I.A. del 15/12/2009 (vedi allegato 4).
- Successivamente, in data 04/03/2019, l'Ufficio Tecnico del Comune di PUTIGNANO rilasciava copia delle pratiche richieste (vedi allegati 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11).
- Si è proceduto alla verifica, all'aggiornamento ed al completamento del rilievo planimetrico dell'immobile (vedi allegato 12).
- Su richiesta del 03/01/2019 all'amministratore di condominio [REDACTED], il CTU ha ricevuto comunicazione in ordine al valore millesimale dell'immobile, all'importo delle spese condominiali ad oggi insolute e la insussistenza di lavori straordinari che vedano coinvolta la proprietà del sig. [REDACTED]. (vedi allegati 14 - 15 - 16)

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dalla relazione notarile della dott.ssa MARIA PANTALONE BALICE, depositata in atti, l'immobile oggetto dell'esecuzione, giusto atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 giugno 2018 al n. 28148/20428, è il seguente:

- 1. Locale commerciale di piano terra, sito in PUTIGNANO in via Giovanni Laterza n. 15, composto di due vani e w.c.; confinante con [REDACTED]. In Catasto Urbano al foglio 36 particella 2283 Sub 19, Categoria C/1, Classe 4, consistenza 43 mq. - R.C. € 1.057,08; il tutto con ogni accessione, dipendenza e pertinenza.**

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

- **foglio di mappa 36 particella 2283 sub 19** - via G. Laterza n. 15 - piano: T - categoria C/1 - classe 4 - consistenza mq. 43 - superficie catastale 50 m² - rendita euro 1.057,08.

La proprietà è intestata a: [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 come **LOTTO UNICO** distinto secondo lo stato attuale dei luoghi:



LOTTO UNICO: LOCALE COMMERCIALE in PUTIGNANO alla via G. Laterza n. 17, costituito da un vano al piano terra ed accessori. Confina con via [REDACTED]

Identificativi catastali: Dalle visure catastali l'immobile in PUTIGNANO è riportato presso AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali come segue:

- **foglio di mappa 36 particella 2283 sub 19** – via G. Laterza n. 15 - piano: T – categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 43 – superficie catastale 50 mq. – rendita catastale euro 1.057,08.

La proprietà è intestata a: [REDACTED]

Di seguito si riporta il LOTTO UNICO come innanzi specificato.

oo





TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 428/2018 R.G.E.**

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI**

contro



PERIZIA LOTTO UNICO EPURATA

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



LOTTO UNICO

Si ritiene di individuare il lotto Unico costituito da:

Locale commerciale (vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7) sito in Putignano alla via G. Laterza n. 15. Esso è composto da un vano al piano terra con annessi servizio igienico. Il tutto confina con [REDACTED]. **Censito presso l'Agenzia delle Entrate** - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali - nel comune di PUTIGNANO: **foglio di mappa 36 particella 2283 sub 19** - via G. Laterza n. 15 - piano: T - categoria C/1 - classe 4 - consistenza mq. 43 - superficie catastale 50 mq - rendita euro 1.057,08. La proprietà è intestata a: [REDACTED]

Dalla documentazione notarile 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 al sig. [REDACTED], con il seguente atto di divisione:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

TITOLO: atto di divisione a rogito del Notaio RENATO TAFUNI di Castellana Grotte del 02/10/1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 26/02/1981 ai n.ri 44601/38783, in forza del quale al sig. [REDACTED] perveniva il seguente immobile in proprietà per 1/1:

1. locale a piano terra sito in Putignano alla via G. Laterza n. 15.

Con atto di soddisfacimento ragioni uxorie per notaio RENATO TAFUNI del 02/10/1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 28/10/1972 ai n.ri 44600/38782, i sig.ri [REDACTED]



██████████, procedevano alla commutazione, ex art. 546 c.c., delle ragioni uxorie di usufrutto vantate dalla sig.ra ██████████

██████████ in usufrutto generale, tra gli altri immobili omissis, sulla porzione di fabbricato in Putignano alla via G. Laterza, insistente su suolo riportato in Catasto al foglio 36/E particella 2283, e precisamente: locale terraneo costituito da un unico ambiente con accessori, alla via G. Laterza n. 15, denunciato all'UTE con scheda n. 15 del 1963.

In data 16/11/1992 risulta ricongiungimento di usufrutto in morte di ██████████

Ai sig.ri ██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

██████████, sono pervenuti, insieme ad altri immobili omissis, dal sig. ██████████
██████████, giusta denuncia di successione n. 50/189 dell'Ufficio del Registro di Putignano, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 20/07/1071 ai n.ri 32424/27593 (Eredità devoluta in virtù di legge a favore dei figli con l'usufrutto di un terzo a favore del ██████████):

- il fabbricato di nuova costruzione in Putignano in piazza G. Laterza n. 13, composto da piano cantinato, piano terra, appartamento al terzo piano, appartamenti ai piani quarto, sesto, settimo, ottavo ed attico.
- il fabbricato di nuova costruzione in Putignano in piazza G. Laterza n. 6 composto di un locale e dieci rimesse al piano terra.
- il fabbricato di nuova costruzione in Putignano in piazza G. Laterza n. 6 composto da due appartamenti al quarto piano nonché relativo sottoscala.
- il fabbricato di nuova costruzione in Putignano alla via G. Laterza n. 13 composto da tre rimesse al piano terra, appartamento al piano quarto, nonché sottoscala.

Il suddetto immobile risulta nella disponibilità del sig. ██████████
██████████, senza alcun 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 suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

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

a. **IPOTECA volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/2001 ai n.ri 29705/5389, per la somma di £ 700.000.000 (s.c. £ 350.000.000) per atto a rogito notaio Maria LANZILLOTTA di Noci del 24 Luglio 2001 repertorio 121977:

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED].

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

b. **IPOTECA volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/07/2010 ai n.ri 34615/7812, per atto notaio Maria LANZILLOTTA del 05/07/2010 per la somma di € 300.000,00 (s.c. € 150.000,00):

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED].

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

c. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/06/2018 ai n.ri 28148/20428 derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari del 28/05/2018 rep. N. 6161:

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED].

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED].

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 28 maggio 2018** a carico degli'immobili oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per una maggiore comprensione si farà riferimento all'allegato grafico e al Rilievo Fotografico.

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



L'immobile oggetto della presente relazione è:

A. **Locale commerciale** (vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7) sita in Putignano alla via G. Laterza n. 15. Esso è composto da un unico vano con annesso W.C..

Il locale ha struttura in elevazione mista in calcestruzzo armato e muratura portante a doppio paramento su fondazione continua, solai piani del tipo misto calcestruzzo armato e laterizio, solai di copertura piana (terrazzo), murature esterne dello spessore complessivo di cm. 60, divisori in tufo da cm. 10. Gl'infissi esterni sono in alluminio con serrande in ferro zincato, le rifiniture esterne sono con intonaco civile in stato di manutenzione discreto.

L'impianto fognante e l'impianto idrico sono allacciati alle reti cittadine dell'A. Q. P., mentre è privo di allaccio ENEL.

Opere di finitura dell'unità immobiliare principale:

- Infissi interni: Le porte interne sono in legno.
- Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio con serrande metalliche.
- Pavimenti: con piastrelle di ceramica.
- Bagno: pavimentato con piastrelle in ceramica.
- Intonaci e pitturazioni: ambiente intonacato al civile.
- Impianti: dotato di impianto elettrico completamente sottotraccia non collegato alla rete elettrica del distributore ENEL. L'impianto idrico e fogna collegato ad impianti autonomi.

Consistenza: Di seguito si riporta in opportuna tabella, per ciascun locale, 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	Locale	Terra	37,40	1,00	37,40
2	W.C.	Terra	3,90	1,00	3,90
3	Murature	Terra	5,20	1,00	5,20
SOMMANO IN TOTALE - SLC mq					46,50

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta in possesso del sig. [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 PUTIGNANO il **locale commerciale è stata edificato in forza del nulla osta per esecuzione lavori edili n. 29753 del 11 giugno 1959** (progetto per la costruzione di uno stabile per abitazioni) (vedi allegato 10 - 11 - 12 - 13).

È stato rilasciato **certificato di abitabilità in data 08/04/1961** (vedi allegato 11).

Il sig. ██████████ inoltrava al Comune di Putignano, in data 15/12/2009, la D. I. A. per la realizzazione degli interventi: Cambio di destinazione d'uso funzionale (senza opere) da abitazione a Locale commerciale per l'immobile al piano terra di via G. Laterza n. 15. In data 17/02/2010 il sig. ██████████ inoltrava domanda per rilascio certificato di agibilità a seguito della D.I.A. depositata in data 15/12/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

1. Non esiste il certificato A. P. E. dell'immobile.
2. È stata depositata al Comune di Putignano la dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 22/01/2008 n.37 degli impianti tecnologici.

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}):

$$VC_{unit} = V_{medio} \times Ice \times Ici$$

V_{medio} = quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, opportunamente corretto (con gli indici Ice e Ici), tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

Ice ed **Ici** = Indici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal **prodotto** di una serie di coefficienti, determinati su una scala predefinita dallo scrivente di "valutazioni/coefficienti", variabili in funzione di una personale conoscenza.

Il valore (VC_{unit}) moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (**SLC**) ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**):

$$VC = VC_{unit} \times SLC$$



7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato di PUTIGNANO e all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si precisa che l'immobile è posto in zona Centrale a circa cinquecento metri dal centro cittadino. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato del bene immobile oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta almeno sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta. Ovviamente, va precisato che l'immobile in questione è in stato di manutenzione generale buono, con esclusione del pollaio. Il procedimento di stima più idoneo è quello sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni attraverso la loro comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e fatte le debite differenziazioni. In casi, come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per le tipologie in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola " B2/Centrale/ vie Cappuccini, G. Laterza ..." con tipologia negozi, ed il valore di mercato relativo ad un NORMALE stato conservativo varia da 1.400,00 a 1.950,00 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 1° semestre 2018). D'altra parte, la ricerca di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili e probabilmente più accurate. Da questa indagine è emerso che le quotazioni medie per immobili simili si attestano intorno a 1.800,00 €/mq, e sono evidentemente suscettibili di variazioni in considerazione del loro grado di rifiniture ed impiantistica, nonché della loro vetustà. Stabilito il criterio di stima adottato si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare dopo aver esperito indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato", praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

$$V_{\text{medio}} = \text{€}/\text{mq } 1.800,00 = (\text{euro milleottocento}/00)$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici **Ice** e **Ici** relative alle **caratteristiche estrinseche** (ubicazione, viabilità, urbanizzazioni primarie, presenza in zona di scuole, mercati ecc., presenza di aree verdi) ed **intrinseche** (vetustà, tipo edificio, grado di finiture, livello tecnologico, luminosità) **della unità immobiliare in esame**:

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



CARATTERISTICHE ESTRINSECHE – Calcolo Ice -			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.E. 1	Ubicazione : posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed alla distanza da una via o piazza principale.	Più di 500 m	1,05
C.E. 2	Stato della viabilità e dei servizi di trasporto: Vie servite dagli autobus pubblici.	Buona	1,00
C.E. 3	Presenza di opere di urbanizzazione primaria	Presenti	1,00
C.E. 4	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)..	Presenti	1,10
C.E. 5	Presenza di zone di verde pubblico, parchi: Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame.	Buono	1.10
C.E. 6	Presenza di inquinamento, di rumore. In questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico.	Sufficiente	1.00
Ice= prodotto C.E.i =			1,27

CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo Ici -			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.I.1	Età dell'edificio: Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone .Sulla base della data corrente e delle date di costruzione o di ristrutturazione .	Riferimento anno presumibile fine lavori 2010	1,05
C.I.2	Tipologia del fabbricato: la valutazione tiene conto se si è in presenza di ville e villini, fabbricati non intensivi,fabbricati intensivi, ecc.	Fabbricati intensivi	1,00
C.I.3	Grado di rifinitura interna ed esterna	Sufficiente	1.00
C.I.4	Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	Insufficiente	0,90
C.I.5	Luminosità ed esposizione	Sufficiente	1,00
Ici= prodotto C.I.i =			0,95

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi ottenuti dalle tabelle relative alle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche del bene, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$VC_{unit} = V_{medio} \times Ice \times Ici =$$

$$€/mq \ 1.800,00 \times 1,27 \times 0,95 = €/mq \ 2.171,70 =$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$VC = VC_{unit} \times S_{LC} = €/m^2 \ 2.171,70 \times m^2 \ 46,50 = € \ 100.984,00 =$$

Determinazione del prezzo finale per la vendita

Per la determinazione del prezzo finale di vendita dell'immobile, al prezzo ricavato al punto precedente si detraggono i seguenti importi:

- € 15.150,00 (euro quindicimilacentocinquanta/00), pari al 15% di quanto stimato, in garanzia su vizi occulti ed a copertura delle spese condominiali insolute. Detta



detrazione è esercitata in ottemperanza a quanto prescritto dal mandato conferito allo scrivente C.T.U.

- | | |
|---|-----------------|
| 1) Valore di mercato dell'unità immobiliare | + € 100.984,00= |
| 2) Abbattimento forfettario (15% valore precedente) | - € 15.150,00= |

PREZZO FINALE DI VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 85.834,00=

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire al Locale commerciale, con annesso W.C., in PUTIGNANO (BA) alla via G. Laterza n. 15, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione, privo di allaccio al fornitore elettrico è:

€ 86.000,00 in c.t. (Euro Ottantaseimila/00).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive legalmente esistenti, e comunque verrà compravenduto per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso con tutte le precisazioni e limiti contenuti in detti titoli di provenienza.

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:

a. IPOTECA volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/2001 ai n.ri 29705/5389, per la somma di £ 700.000.000 (s.c. £ 350.000.000) per atto a rogito notaio Maria LANZILLOTTA di Noci del 24 Luglio 2001 repertorio 121977:

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED].

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED]

b. IPOTECA volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/07/2010 ai n.ri 34615/7812, per atto notaio Maria LANZILLOTTA del 05/07/2010 per la somma di € 300.000,00 (s.c. € 150.000,00):

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED].

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED]

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



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. VINCENZO GATTOLLA

Si allegano:

- Smart checklist esecuzioni immobiliari.
- Verbale di sopralluogo
- Visura catastale storica, planimetria catastale e stralcio planimetrico della zona dell'immobile (Allegati 1 – 2 – 3).
- Copia richiesta atti autorizzativi (Allegati 4).
- Copia atti autorizzativi: nulla osta esecuzione lavori edili del 11/06/1959; certificato di abitabilità del 08/04/1961; elaborati grafici allegati al nulla osta; D.I.A. del 15/12/2009; comunicazione ultimazione lavori D.I.A.; elaborati grafici allegati alla D.I.A.; copia richiesta certificato di agibilità D.I.A. e relativi allegati (Allegati 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11).
- Rilievo planimetrico dell'immobile (Allegati 12).
- Estratto atto di matrimonio (allegato 13)
- Comunicazione amministratore di condominio (allegati 14 – 15 – 16)
- Rilievo fotografico.
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali del bene in formato .rtf





TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 428/2018 R.G.E.**

promossa da



contro



PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA EPURATA



INDICE	
1. INTEGRAZIONE PERIZIA	pag. 3
2. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO	pag. 3
3. CARATTERISTICHE IMMOBILE	pag. 3
4. STATO DI POSSESSO	pag. 4
5 REGolarITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI	pag. 4
6. CONCLUSIONI	pag. 5



1. INTEGRAZIONE PERIZIA

Con apposita ordinanza del 09/10/2019, ricevuta a mezzo PEC in data 09/10/2019, il G. E. dott.ssa LAURA FAZIO invitava il CTU, entro il 09/11/2019, alla integrazione della perizia sui seguenti punti:

- Segnalare, anche in planimetria, la presenza di un varco di comunicazione con altro locale;
- Redigere il certificato APE;
- Precisare la conformità urbanistica e catastale.

2. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il lotto Unico è costituito da:

Locale commerciale sito in Putignano alla via G. Laterza n. 15. Esso è composto da un vano al piano terra con annessi servizio igienico. **Il locale commerciale presenta un varco di comunicazione con altro locale adiacente (vedi planimetria allegata) interessato da altra procedura esecutiva.** Il tutto confina con [REDACTED]

Censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali - nel comune di PUTIGNANO: **foglio di mappa 36 particella 2283 sub 19** – via G. Laterza n. 15 - piano: T – categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 43 – superficie catastale 50 mq – rendita euro 1.057,08.

La proprietà è intestata a: [REDACTED]

3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per una maggiore comprensione si farà riferimento all'allegato grafico e al Rilievo Fotografico.

L'immobile oggetto della presente relazione è:

Locale commerciale sito in Putignano alla via G. Laterza n. 15. Esso è composto da un unico vano con annesso W.C.. Il locale commerciale presenta un varco di comunicazione con altro locale adiacente interessato da altro procedimento di esecuzione immobiliare (vedi planimetria allegata).

Il locale ha struttura in elevazione mista in calcestruzzo armato e muratura portante a doppio paramento su fondazione continua, solai piani del tipo misto calcestruzzo armato e laterizio, solai di copertura piana (terrazzo), murature esterne dello spessore complessivo di cm. 60, divisori in tufo da cm. 10. Gl'infissi esterni sono in alluminio con serrande in ferro zincato, le rifiniture esterne sono con intonaco civile in stato di manutenzione discreto.



L'impianto fognante e l'impianto idrico sono allacciati alle reti cittadine dell'A. Q. P., mentre è privo di allaccio ENEL pur avendo un contatore installato.

Opere di finitura dell'unità immobiliare principale:

- Infissi interni: Le porte interne sono in legno.
- Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio con serrande metalliche.
- Pavimenti: con piastrelle di ceramica.
- Bagno: pavimentato con piastrelle in ceramica.
- Intonaci e pitturazioni: ambiente intonacato al civile.
- Impianti: dotato di impianto elettrico completamente sottotraccia non collegato alla rete elettrica del distributore ENEL. L'impianto idrico e fogna collegato ad impianti autonomi.

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta in possesso del sig. [REDAZIONE]

**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 PUTIGNANO il **locale commerciale è stata edificato in forza del nulla osta per esecuzione lavori edili n. 29753 del 11 giugno 1959** (progetto per la costruzione di uno stabile per abitazioni).

È stato rilasciato **certificato di abitabilità in data 08/04/1961**.

Il sig. [REDAZIONE] inoltrava al Comune di Putignano, in data 15/12/2009, la D. I. A. per la realizzazione degli interventi: Cambio di destinazione d'uso funzionale (senza opere) da abitazione a Locale commerciale per l'immobile al piano terra di via G. Laterza n. 15. In data 17/02/2010 il sig. [REDAZIONE] inoltrava domanda per rilascio certificato di agibilità a seguito della D.I.A. depositata in data 15/12/2009.

Conformità urbanistica e catastale:

il locale commerciale è conforme dal punto di vista urbanistico ad eccezione del varco di comunicazione con altro locale adiacente interessato da altro procedimento di esecuzione immobiliare. Al fine di rendere indipendente il suddetto locale si dovrà provvedere alla chiusura del suddetto varco. La spesa per tale opera ammonta a circa € 500,00= per fornitura e posa in opera di circa mq. 2,00 di laterizio da cm. 30 e fornitura e posa in opera di intonaco su due facciate per circa mq. 4,00.

Si è proceduto ad inoltrare pratica catastale DOCFA, con redazione di nuova planimetria catastale per la relativa conformità catastale alla pratica D.I.A. del



15/12/2009, poiché quest'ultima pratica non prevedeva alcuna comunicazione con il locale adiacente interessato da altro procedimento di esecuzione immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

1. **È stato redatto A. P. E. dell'immobile.**
2. È stata depositata al Comune di Putignano la dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 22/01/2008 n.37 degli impianti tecnologici.

6. CONCLUSIONI

Ad integrazione della perizia si riporta quanto segue:

- Il locale presenta un varco di comunicazione con altro locale adiacente come da planimetria allegata interessato da altro procedimento di esecuzione immobiliare;
- È stato redatto certificato APE che si allega;
- Il locale è conforme dal punto di vista urbanistico, dal punto di vista catastale si è provveduto alla redazione di pratica DOCFA per la nuova planimetria catastale conforme alla autorizzazione comunale di cui alla D.I.A. del 15/12/2009, **e l'acquirente dovrà provvedere alla esecuzione dei lavori di chiusura del varco di comunicazione con altra unità immobiliare interessata da altro procedimento di esecuzione immobiliare. Il costo complessivo per il costo delle opere murarie di chiusura del varco suddetto ammonta ad € 500,00=.**

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 30/10/2019

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. VINCENZO GATTOLLA

Si allegano:

- Rilievo planimetrico dell'immobile aggiornato.
- Certificato APE.
- Pratica catastale DOCFA

