

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

342/2018 R.G.E.

promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA,
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro

Giudice dell'Esecuzione:
C.T.U.:

Dott. Michele DE PALMA
geom. Raffaele RIVIELLO

RELAZIONE

del Consulente Tecnico d'Ufficio

RELAZIONE
del Consulente Tecnico d'Ufficio

Sommario

A. PREMESSA.....	4
B. PRECISAZIONI	11
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	12
1.1 OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	13
1.2 LOTTO UNICO	16
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	16
3. DATA INIZIO DELLE COSTRUZIONI	26
4. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA	26
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	28
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	28
6.1 VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	29
6.2 VERIFICA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	30
7. INTESTAZIONE IMMOBILE ALL'ATTO DI NOTIFICA PIGNORAMENTO	30
7.1 DIVISIBILITA' IMMOBILE	31
8. PROVENIENZA DEL BENE E SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU', DIRITTI DI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE.....	31
8.1 ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	40
9. VERIFICA SUSSISTENZA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	40

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	40
10.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	43
10.2 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	43
10.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	43
11. FORMAZIONE LOTTI – VALORI, SUPERFICI E CONFINI.....	44
12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	47
12.1 RISPONDENZA CANONE LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.....	48
12.2 SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	48
12.3 IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	50
13. SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.....	50
CONCLUSIONI.....	50
ALLEGATI	50

A. PREMESSA

Su procedimento di esecuzione immobiliare n. 342/2018 R.G.E. promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, in danno di
il G.E. Dott. Michele DE PALMA disponeva, con nomina del 23/07/2018, notificata a mezzo pec in data 03/09/2018, consulenza tecnica d'ufficio al sottoscritto geom. Raffaele RIVIELLO.

Lo scrivente, dopo aver depositato l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 05/09/2018, veniva a conoscenza dei quesiti, che si riportano di seguito:

“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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente 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'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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.

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 trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il***

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
- 7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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 ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *A verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

- 11) *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifici sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

- 15) *A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 17) *Ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in 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'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e 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.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente 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 o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 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.*

B. PRECISAZIONI

Si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;
- tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, né tanto meno l'estratto catastale storico;

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione notarile sostitutiva;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'executato, pertanto si è provveduto ad acquisire il medesimo certificato (*cf. Allegato 1 – Estratto riassunto di atto di matrimonio dell'executato*) e ad indicare lo stato civile “coniugato” dell'executato;
- si è provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Gravina in Puglia in cui è stato celebrato, dal quale si evince il “regime di separazione legale” (*cf. Allegato 1 – Estratto riassunto di atto di matrimonio dell'executato*).

Compiuto questo preliminare controllo l'esperto provvede:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile da valutare, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare dell'11 aprile 2018, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 07 maggio 2018 con repertorio n. 4427 e trascritto in data 01/06/2018 ai nn. 24895/18120, a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, in danno di _____ è il seguente:

"Fabbricato sito in Gravina in Puglia alla S.P. Gravina – Corato, alla contrada Pantano – Murgetta; Il tutto confinante con altra proprietà della parte datrice di ipoteca, con strada provinciale Gravina – Corato e proprietà _____
In catasto Urbano del Comune di Gravina in Puglia al fg. 67, ptc.lla 266, sub 1 categoria D2 contrada PANTANO snc p- TR-1-SI."

Citato nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta, ai sensi della legge n. 302/1998, dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), iscritto al Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, resa in virtù del predetto atto di pignoramento, così come segue:

“ 1/1 proprietà su albergo nel Comune di Gravina in Puglia, in Catasto Fabbricati, fg. 67, p.lla 266/1, natura D/2, consistenza: non risulta, indirizzo: SP Gravina – Corato CDA Pantano ”.

Di seguito si riporta l'esatta elencazione ed individuazione del bene componente il singolo lotto:

UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFIC. CATASTALE	LOTTI
Proprietà 1/1 di albergo sito nel Comune di Gravina in Puglia (Ba), contrada Pantano snc, Piani T-1-S1.	Foglio 67 particella 266 sub. 1	LOTTO UNICO

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, circondato da un'area di pertinenza scoperta esclusiva, avente forma rettangolare recintata su tre lati. Trattandosi di un'unica unità immobiliare posta ai piani terra, primo ed interrato, accessibile unicamente dalla SP 137 Gravina – Corato, avente ogni impianto a servizio esclusivo della medesima, peraltro caratterizzata da destinazione d'uso albergo, non si ravvisano ipotesi di frazionamento in più lotti.

1.1. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Il c.t.u., per l'accesso all'immobile, comunicava, mediante raccomandata a/r alla parte debitrice, mediante pec al legale della parte creditrice e mediante mail al Custode Giudiziario (*cf. Allegato 2 - Missive di convocazione, raccomandate e pec*) la data del 26/09/2018 ore 9:15 per l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Con missiva dell'esecutato resa a mani allo scrivente, in data 24/09/2018, si comunicava l'impossibilità a presenziare al sopralluogo del 26/09/2018 e si proponeva la data del 04/10/2018 medesimi ora e luogo.

Il c.t.u. confermava la data proposta dal debitore ed inoltrava, prontamente, al legale precedente ed al custode giudiziario, la comunicazione di rinvio inizio operazioni peritali alla nuova data del 04/10/2018.

Alla data stabilita il c.t.u. si recava presso l'immobile descritto, dove, oltre al collaboratore di studio, geom. TRIONFO FINEO Vito Graziano, erano presenti il Custode Giudiziario avv. Francesco Maurizio MAZZEO, il sig. _____ (debitore e locatore), il sig. _____ (locatario e sub-locatore), il sig. _____ (responsabile della struttura nominato dalla rapp.te pro-tempore della Cooperativa _____ con sede in Gravina in P. via Istria n. 40 P.IVA 04497020729 - sub-locataria - del centro di accoglienza dei richiedenti asilo per protezione internazionale CAS), nonché alcuni dei 32 ospiti, elencati nel registro firme giornaliera del mese di ottobre 2018 ed identificati come riportato in altrettante dichiarazioni di ospitalità, in luogo del certificato storico di residenza degli occupanti, rilasciate dalla predetta Cooperativa in data 04/10/2018 (*cf. Allegato 3 - Dichiarazioni di ospitalità e registro firme giornaliera*).

Dalle dichiarazioni di ospitalità innanzi si evince che la struttura oggetto di pignoramento è denominata "Villa del Sol" sita in Gravina in Puglia (Ba) in strada Prov. 137 Gravina – Corato Km 4,800.

Dell'immobile oggetto di procedura si effettuavano i rilievi metrico e fotografico, ove, il locatore, il locatario ed il sub-locatario si impegnavano a fornire copie dei contratti di locazione e sub-locazione, inoltre fornivano copia dell'A.P.E. Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (*cf. Allegato 4 – Attestazione di Prestazione Energetica*); il sig. _____ dichiarava di aver concesso detta unità immobiliare in affitto al sig. _____ il quale dichiarava di averla concessa in sub-affitto alla Cooperativa _____ il sig. _____ forniva l'elenco degli ospiti alla data 04/10/2018, inoltre si impegnava a fornire, a mezzo mail, come già citato innanzi, il certificato di ospitalità degli ospiti; nella medesima data venivano fornite, a mezzo mail, le dichiarazioni di ospitalità dei 32 richiedenti asilo per protezione internazionale che occupavano l'immobile oggetto di

procedura ed utilizzato a Centro di Accoglienza Straordinaria CAS; il sig. _____ dichiarava la pendenza di un debito tributario, in corso di solvenza, in favore del Comune di Gravina; durante le operazioni di rilievo l'accesso ad un ambiente al piano interrato e ad una porzione della copertura al piano secondo si rivelava interdetto, tanto da indurre il c.t.u. a rinviare ad altra data il completamento delle misurazioni ed invitare il conduttore a consentirne l'ispezione; infine si formulava il verbale di sopralluogo (*cf. Allegato 5 - Verbali di sopralluogo*).

Il sottoscritto c.t.u., fissava e comunicava, a mezzo pec, alle parti presenti all'ispezione del 04/10/2018, la data del 22/10/2018 ore 10:00 per il nuovo sopralluogo.

Alla data stabilita il c.t.u. si recava presso l'immobile in questione, dove, oltre al collaboratore di studio, geom. TRIONFO FINEO Vito Graziano, era presente il sig. _____ il quale, reperita la chiave del locale posto al piano interrato, consentiva l'accesso; per quanto riguarda la porzione della copertura al piano secondo si è potuta constatare, accedendo in altro terrazzo a livello la corrispondenza alla sagoma del piano primo sottostante, nonché le buone condizioni di manutenzione e conservazione, pertanto non si è ritenuto necessario l'effettivo accesso; infine si formulava il verbale di sopralluogo (*cf. Allegato 5 - Verbali di sopralluogo*).

Il sottoscritto, inoltre:

- 1) presso la Direzione Servizi Tecnici del Comune di Gravina in Puglia, inoltrava richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere i titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (*cf. Allegato 6 – Copia Titoli abilitativi*);
- 2) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari – Territorio - Catasto Urbano, faceva richiesta dei seguenti certificati e documenti:
 - a) stralcio di mappa catastale (*cf. Allegato 7 - Stralcio di mappa catastale*);
 - b) elaborato planimetrico (*cf. Allegato 8 - Elaborato planimetrico*);
 - c) elenco fabbricati (*cf. Allegato 9 - Elenco immobili*);
 - d) planimetrie catastali (*cf. Allegato 10 - Planimetrie catastali*);

- e) visura storica per immobile nel N.C.E.U. e N.C.T. (*cf. Allegato 11 - Visure storiche per immobile N.C.E.U. e N.C.T.*);
- f) visura all'attualità per immobile nel N.C.E.U. (*cf. Allegato 12 - Visure all'attualità per immobile N.C.E.U.*);
- 3) presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, faceva richiesta delle formalità per accertare eventuali pignoramenti o ipoteche nonché trascrizioni o iscrizioni effettuate anche in data successiva al pignoramento (*cf. Allegato 13 – Ispezione ipotecaria - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare*);
- 4) presso agenzie immobiliari, tecnici, imprese edili ed esperti in campo di mercato edilizio della zona per individuare il più probabile valore unitario di immobili simili a quelli oggetto di procedura.

1.2. LOTTO UNICO

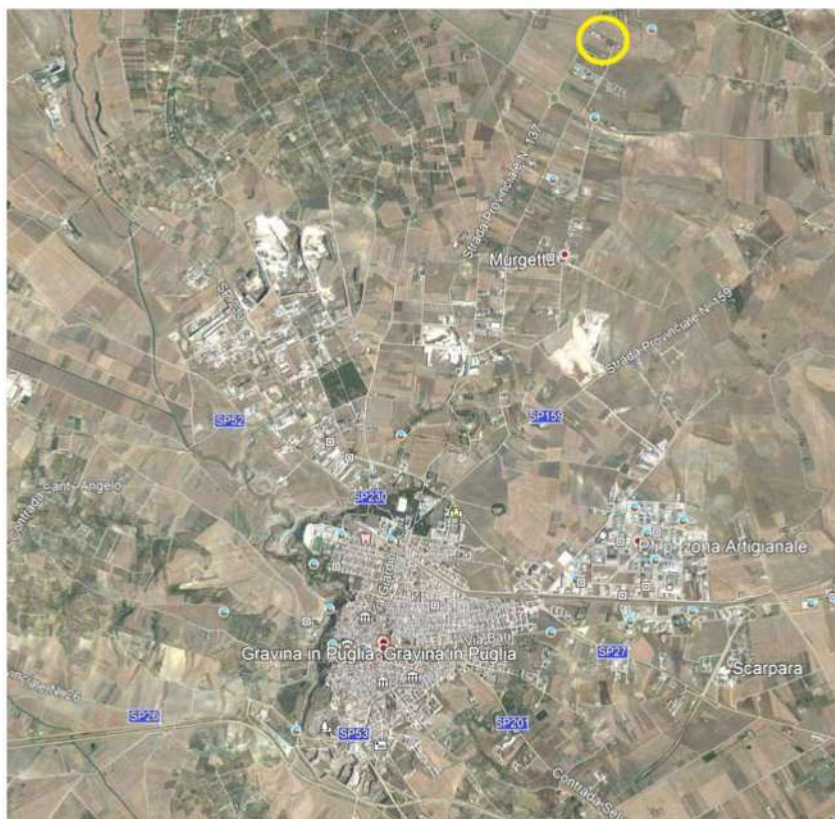
Albergo sito in agro del Comune di Gravina in Puglia (BA) alla contrada Pantano snc, posto ai piani terra, primo e seminterrato, identificato nel N.C.E.U. con Foglio 67 particella 266 subalterno 1.

L'immobile oggetto di procedura forma un unico lotto per la vendita, e confina a Nord-Ovest con strada Provinciale 137 Gravina – Corato, a Nord-Est con fondo rustico p.lla 43 intestata a
a Sud-Est con fondo rustico p.lla 267 di proprietà del debitore e a Sud-Ovest con fondo rustico p.lla 270 intestata a
(cf. Allegato 7 - Stralcio di mappa catastale).

Non vi è necessità di frazionare l'immobile in quanto, considerata la destinazione d'uso albergo, nonché le caratteristiche riscontrate in loco, ogni manufatto ed ogni impianto risulta parte integrante dell'immobile, atto a consentirne l'esercizio dell'attività cui è destinato.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Detto albergo, definito a 3 stelle, denominato "Villa del Sol", posizionato ai margini del promontorio dell'alta Murgia, lungo la strada Prov.le 137 Gravina – Corato Km 4,800, è ubicato a nord del Comune di Gravina in Puglia (Ba) e a circa km 2,50 a nord del borgo agricolo abitato denominato "Murgetta", frazione del medesimo Comune.



L'immobile oggetto di procedura è costituito da un'area parzialmente recintata, n. 1 fabbricato principale sviluppato ai piani seminterrato (catastalmente interrato), terra e primo, oltre un piccolo fabbricato di servizio sviluppato al solo piano terra.

L'edificio principale, di tipo isolato, avente forma planimetrica regolare, circondato dall'area di pertinenza scoperta esclusiva e recintata, adibito ad uso albergo, è composto da una struttura portante in c.a. con elementi verticali quali pilastri ed elementi orizzontali quali travi con solai in latero c.a., copertura sia a terrazza non praticabile sia a falda, tompagnature e tramezzature in muratura, intonaci interni ed esterni, pavimentazione in gres, è dotato di ascensore, di impianto idrico allacciato alla rete dell'acquedotto rurale del Consorzio Terre d'Apulia, impianto elettrico allacciato alla pubblica rete, impianto d'allarme, impianto di riscaldamento alimentato a gas con riserva interrata posta nell'area di

pertinenza, impianto di condizionamento canalizzato, impianto di acqua calda con cisterna di accumulo e di generatore di corrente elettrica, impianto fognario avente recapito finale nelle fosse settiche di tipo Imhoff interrate nell'area di pertinenza in prossimità dei cancelli d'ingresso, oltreché di impianto di raccolta e trattamento acque di prima pioggia di dilavamento dei piazzali pavimentati anch'esso interrato nell'area di pertinenza in prossimità dei cancelli d'ingresso (*cf. Allegato 14 – Rilievo Fotografico*). L'edificio è composto da nr. 9 camere da letto oltre alla hall, reception, cucina, ripostigli, servizi igienici e vani tecnici, tutti destinati alla funzionalità della struttura.

Il piccolo fabbricato di servizio, di tipo isolato, avente forma planimetrica rettangolare, circondato dalla medesima area di pertinenza scoperta esclusiva e recintata, adibito ad uso vano tecnico, è composto da una struttura portante interamente in c.a. con copertura a falda.

La particella 266, contornata con linea di colore giallo nell'ortofoto che segue, risulta parzialmente recintata e piantumata con essenze autoctone su tre lati. L'area scoperta presenta una recinzione costituita da paletti metallici e rete metallica lungo il lato Sud-Ovest, da piccolo muretto rivestito in pietra locale sormontato da una grata a maglie metalliche lungo il lato Nord-Ovest, da muro in pietra locale a secco lungo il lato Nord-Est, mentre risulta priva di alcuna recinzione lungo il lato Sud-Est in quanto confinante con fondo rustico di proprietà del debitore. L'accesso al compendio avviene attraverso un cancello metallico pedonale dotato di citofono e attraverso un cancello metallico carrabile del tipo scorrevole azionato con comando a distanza, posti entrambi sul lato Nord-Ovest prospiciente la strada provinciale innanzi citata.



L'area di pertinenza scoperta, composta da viabilità carrabile, parcheggi, marciapiedi e giardino, dotata di impianto di illuminazione, risulta in parte pavimentata in basole di pietra locale, risulta in parte pavimentata in marmette di cemento e in parte interessata da aiuole con terreno vegetale.

L'unità immobiliare, identificata nel N.C.E.U. di Gravina in Puglia al Fg. 67 p. 266 sub. 1, risulta classata in categoria D/2, classe -, consistenza -, Rendita € 4.053,64, Contrada Pantano snc piano: T-1-S1.

L'immobile è ubicato in contrada "Pantano", in prossimità di una struttura ristorativa dotata di piscina aperta al pubblico, in zona a vocazione agricola ma interessata dalla presenza di ville sparse.

L'unità immobiliare, destinata ad ALBERGO è composta da:

PIANO TERRA - altezza media utile mt 2,70			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	Hall	44,15	368,45
	Reception	17,50	
	Ristorante	78,60	
	Disimpegno 1	2,75	
	Cucina	43,70	
	Bagno	3,90	
	Bagno Disabili	4,85	
	A/WC	5,05	
	WC 1	1,50	
	WC 2	1,50	
	Disimpegno 2	5,70	
	Corridoio	11,35	
	Ripostiglio 1	1,10	
	Ripostiglio 2	2,05	
	Letto 1	11,20	
	Bagno1	3,25	
	Letto 2	17,95	
	Bagno 2	4,20	
	Letto 3	16,60	
	Bagno 3	3,80	
Letto 4	21,75		
Bagno 4	3,80		
TOTALE P.T.		306,25	368,45
VANO TECNICO	Centrale termica	8,30	11,10

DIPENDENZE ESTERNE e AREA SCOPERTA				
		AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
DIPENDENZE ESTERNE	SCOPERTE	Veranda	123,35	130,45
		Terrazzo 1	39,85	40,10
		Terrazzo 2	26,40	33,40
		Balcone	3,90	4,50
	TOTALE SCOPERTE		193,50	208,45
	COPERTE	Tettoia	20,60	22,30
		Tettoia generatore corrente elettrica e condizionatori	18,10	18,10
TOTALE COPERTE		38,70	40,40	
AREA SCOPERTA		Giardino-Parcheeggio-Marciapiedi	4593,25	4593,25

PIANO PRIMO - altezza media utile mt 2,70			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	Disimpegno 3	42,45	210,35
	Ripostiglio 3	4,10	
	Ripostiglio 4	8,30	
	Ripostiglio 5	3,25	
	Letto 5	16,55	
	Bagno 5	4,20	
	Letto 6	17,50	
	Bagno 6	3,95	
	Letto 7	18,70	
	Bagno 7	4,65	
	Letto 8	15,85	
	Bagno 8	4,80	
	Letto 9	25,45	
	Bagno 9	4,80	
TOTALE P.1		174,55	210,35

PIANO SECONDO (COPERTURA)			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
VANO TECNICO	Torrino Scala	12,10	17,45

PIANO INTERRATO			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
ACCESSORI INDIRETTI	Disimpegno 4	7,85	9,10
	Deposito 1	5,80	6,65
	Autorimessa	132,20	140,85
	Deposito 2	28,60	31,15
	TOTALE ACCESSORI RIFINITI	174,45	187,75
	Deposito allo stato rustico	165,80	178,50
VANO TECNICO	Riserva idrica	15,00	17,50
TOTALE P. INTERRATO		355,25	383,75

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI UTILI (mq)						
	UTILIZZAZIONE	P.T.	P.1	P.2	P.S1	TOTALE
		(a)	(b)	(c)	(d)	(a+b+c+d)
	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	306,25	174,55			480,80
	VANI TECNICI	8,30		12,10	15,00	35,40
ACCESSORI INDIRETTI	RIFINITI				174,45	174,45
	ALLO STATO RUSTICO				165,80	165,80
DIPENDENZE ESTERNE	SCOPERTE	193,50				193,50
	COPERTE	38,70				38,70
	AREA SCOPERTA	4593,25				4593,25
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI UTILI						5681,90

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI LORDE (mq)						
	UTILIZZAZIONE	P.T.	P.1	P.2	P.S1	TOTALE
		(a)	(b)	(c)	(d)	(a+b+c+d)
	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	368,45	210,35			578,80
	VANI TECNICI	11,10		17,45	17,50	46,05
ACCESSORI INDIRETTI	RIFINITI				187,75	187,75
	ALLO STATO RUSTICO				178,50	178,50
DIPENDENZE ESTERNE	SCOPERTE	208,45				208,45
	COPERTE	40,40				40,40
	AREA SCOPERTA	4593,25				4593,25
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI LORDE						5833,20

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

ALBERGO - Fg. 67 P. 266 sub. 1					
Destinazione U.I.	Destinazione ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale (mq)	
		(a)	(b)	(a x b)	
Albergo	Vani principali ed accessori diretti	578,80	1,00	578,80	
	Vani tecnici	46,05	0,15	6,91	
	Accessori indiretti rifiniti	187,75	0,50	93,88	
	Accessori indiretti allo stato rustico	178,50	0,25	44,63	
	Dipendenze esterne		25,00	0,30	7,50
			183,45	0,10	18,35
	Coperte	40,40	0,35	14,14	
	Area scoperta		578,80	0,10	57,88
		4014,45	0,02	80,29	
SUPERFICIE TOTALE		5833,20		902,36	

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 14 – Rilievo Fotografico*) mostra quanto segue:

ALBERGO

DIPENDENZE ESTERNE E AREA SCOPERTA PIANO TERRA

foto n. 1 - Vista ingresso recinzione;

foto n. 2 - Vista anteriore e laterale fabbricato, piazzali e camminamenti;

foto n. 3 - Vista riserva gas;

foto n. 4 - Vista laterale fabbricato, piazzali e camminamenti;

foto n. 5 - Vista veranda;

foto n. 6 - Vista veranda;

foto n. 7 - Vista posteriore fabbricato e giardino;

VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

PIANO TERRA

foto n. 8 - Vista ristorante;

foto n. 9 - Vista ristorante;

foto n. 10 - Vista ristorante;

foto n. 11 - Vista cucina;

foto n. 12 - Vista bagni;

foto n. 13 - Vista hall-reception;

PIANO PRIMO

foto n. 14 - Vista disimpegno 3;

foto n. 15 - Vista disimpegno 3;

foto n. 16 - Vista letto 6;

foto n. 17 - Vista letto 6;

foto n. 18 - Vista bagno 6;

foto n. 19 - Vista lastrico solare;

VANO TECNICO PIANO SECONDO

foto n. 20 - Vista vano tecnico (torrino scala);

ACCESSORI INDIRETTI PIANO INTERRATO

foto n. 21 - Vista esterna ingresso deposito allo stato rustico;

foto n. 22 - Vista disimpegno 4;

foto n. 23 - Vista deposito 1;

foto n. 24 - Vista autorimessa;

foto n. 25 - Vista autorimessa;

foto n. 26 - Vista deposito 2;

VANO TECNICO PIANO INTERRATO

foto n. 27 - Vista vano tecnico (Riserva Idrica);

ACCESSORI INDIRETTI PIANO INTERRATO

foto n. 28 - Vista deposito allo stato rustico;

foto n. 29 - Vista deposito allo stato rustico;

VANO TECNICO PIANO INTERRA

foto n. 30 - Vista vano tecnico (centrale termica);

Lo scrivente C.T.U. ritiene che l'ampio rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Strutture verticali: in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri;

Solai: in latero-cemento armato;

Pareti esterne: in tufo e laterizio con intercapedine e pannello coibente;

Finitura esterna: intonaco tinteggiato;

Finitura interna: intonaco civile liscio tinteggiato, e rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e bagni, ad eccezione di un deposito al piano seminterrato che trovasi allo stato rustico;

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in tutti i vani, ad eccezione di un deposito al piano seminterrato che trovasi allo stato rustico;

Pavimentazione esterna: basolato in pietra locale;

Infissi esterni: in legno, con vetrocamera, dotati di tapparelle in plastica ai piani terra e primo in metallo nel piano seminterrato;

Infissi Interni: in legno tamburato;

Bagni: dotati, ognuno, di n. 3 pezzi sanitari di ceramica smaltata e di n. 1 piatto doccia, inoltre un vano finestrato ne garantisce aerazione e illuminazione naturali (i wc al piano terra sono dotati del solo vaso igienico, mentre l'anti-wc è dotato di lavabo);

Impianto elettrico: l'unità immobiliare, allacciata alla pubblica rete dell'energia elettrica, presenta impianti sottotraccia ed apparentemente a norma;

Impianto Idrico: l'unità immobiliare risulta allacciata alla pubblica rete idrica e presenta gli impianti sottotraccia;

Impianto fognante: l'unità immobiliare non risulta allacciata alla pubblica rete fognaria, bensì dotata di fosse settiche di tipo Imhoff con smaltimento periodico dei reflui a mezzo autospurgo autorizzato;

Impianto termico: l'immobile dispone di riserva del gas interrata nell'area di pertinenza scoperta ed è dotata di caldaie, termoconvettori con ventilazione alimentata a corrente elettrica e scaldasalviette d'arredo in acciaio nei bagni.

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, eccezion fatta per la zona deposito allo stato rustico posta al piano seminterrato di superficie utile circa mq 165,80, è risultato rifinito in ogni parte, in buono stato di conservazione e manutenzione, arredato e utilizzato dalla Cooperativa "Nuovi Orizzonti" ad uso centro di accoglienza dei richiedenti asilo per protezione internazionale (CAS), avente n. 32 ospiti (una settimana dopo il sopralluogo tutti gli ospiti sono stati trasferiti in altro centro).

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA, ne sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.

3. DATA INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Il fabbricato oggetto di procedura è stato realizzato in ampliamento ad un fabbricato costruito in virtù di C.E. n. 154/99 e n. 276/01 e completato, in virtù di Permesso di Costruire n. 200/2009 IN SANATORIA intestato al _____ di Permesso di Costruire n. 201/2009 IN SANATORIA, intestato al _____ di Permesso di Costruire n. 202/2009 IN SANATORIA, intestato alla _____ con inizio lavori del 06/07/2009.

4. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta edificata nel in Zona E1 del P.R.G. vigente, legittimata con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gravina in P. (*cfr. Allegato 6 – Copia titoli abilitativi*), quali:

- Permesso di Costruire n. 200/2009 IN SANATORIA, intestato al sig. _____
- Permesso di Costruire n. 201/2009 IN SANATORIA, intestato al sig. _____ (figlio dell'esecutato);
- Permesso di Costruire n. 202/2009 IN SANATORIA, intestato alla sig.ra _____ (coniuge dell'esecutato);
- Autorizzazione di inizio attività Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) di MURGIA SVILUPPO con Prot. n. 756/10 del 19/07/2010 Prat. n. 2479 del 27/05/2010, rilasciata al sig. _____ quale legale rappresentante della ditta _____
- Agibilità Prot. Com.le n. 28125 del 07/09/2010, Rif. n. 34445/09, Prat. SUAP n. 2479 del 27/05/2010, intestata al sig. _____ quale legale rappresentante della ditta _____

Si precisa che l'autorizzazione di inizio attività rilasciata dal SUAP e l'agibilità rilasciata dal Comune di Gravina in P. riguardano l'intera unità immobiliare ad ESCLUSIONE della zona deposito posta al piano seminterrato.

Da un confronto dello stato dei luoghi rilevato dal C.T.U. con gli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Gravina in P., risultano evidenti delle difformità, quali:

PIANO INTERRATO - diversa distribuzione degli spazi interni;

PIANO TERRA - diversa distribuzione degli spazi interni;

- diverso posizionamento vani porta e vani finestra;

- n. 2 tettoie in legno mancanti nei titoli abilitativi;

PIANO PRIMO – ripostiglio mancante nei titoli abilitativi;

Il tutto come meglio si evince dall'allegato n. 15 (*cf. Allegato 15 – Rilievo Metrico*) atto ad individuare le opere difformi dai titoli abilitativi.

Per le medesime difformità, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii., è prevista la rimozione o la demolizione, salvo che non venga pregiudicata la parte in conformità, oppure la legittimazione urbanistica delle opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi per le quali si può ottenere il permesso in sanatoria se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda.

Per la legittimazione urbanistica delle opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria presso il Comune di Gravina in P., pertanto, nel rispetto dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, si ritiene necessario presentare una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria presso la Direzione Servizi Tecnici - Servizio Edilizia del Comune di Gravina in P. (BA), ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 36 per accertamento di conformità.

La quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica del bene, che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente, si traduce nel pagamento di una somma che, come previsto dall'art. 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001, non può essere superiore ad euro 5.164,00 e inferiore ad euro 516,00, somma stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia delle Entrate.

Si riportano di seguito le spese relative al disbrigo della pratica urbanistica:

- oneri concessori – non vi è aumento di superficie e volume nè variazione di sagoma che comporti la corresponsione di oneri concessori.

- diritti di segreteria€ 120,00

- sanatoria€ 516,00

- compensi tecnici professionali € 1.000,00

per un TOTALE COMPLESSIVO, oltre € 281,00 per incombenzi di Legge (5% CP e 22% IVA), pari a:

TOTALE ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

€ 120,00 + € 516,00 + € 1.000,00 = **€ 1.636,00 (diconsi euro milleseicentotrentasei virgola zero zero)**

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo, appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

NON PREVISTO PER L'IMMOBILE URBANO OGGETTO DI PROCEDURA.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

6.1 VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento trovano rispondenza con le risultanze catastali.

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione grafica della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Gravina in Puglia al Fg. 67 p. 266 sub. 1 (*cf. Allegato 10 – Planimetrie catastali*) non risulta conforme allo stato dei luoghi dell'unità immobiliare.

Tale verifica ha evidenziato incoerenze che, seppur non apparentemente incidenti sulla consistenza catastale, si riportano di seguito (*cf. Allegato 15 – Rilievo Metrico*):

PIANO INTERRATO - diversa distribuzione degli spazi interni;

PIANO TERRA - diversa distribuzione degli spazi interni;

- diverso posizionamento vani porta e vani finestra;

- n. 2 tettoie in legno e corpo di fabbrica destinato a vano tecnico mancanti in atti catastali;

PIANO PRIMO – ripostiglio mancante in atti catastali;

Ai fini della vendita occorre eseguire aggiornamenti catastali atti ad ottenere la conformità della planimetria ai luoghi.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

La quantificazione dei costi necessari all'aggiornamento catastale, che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente, comprende:

VARIAZIONE PLANIMETRIA

- Compensi professionali per n. 1 Tipo mappale, nel N.C.T., per inserimento nuovo fabbricato e tettoie in mappa, previo rilievo topografico dei luoghi, n. 1 denuncia di variazione DOCFA, nel

N.C.E.U., compreso l'aggiornamento dei relativi elenco immobili ed elaborato planimetrico.....€ 2.834,00
- tributi catastali e bolli € 210,00
per un TOTALE COMPLESSIVO, oltre € 796,35 per incumbenti di Legge (5% CP e 22% IVA), pari a:

TOTALE ONERI AGGIORNAMENTO CATASTALE

€ 2.834,00 + € 210,00 = € **3.044,00** (diconsi euro tremilaquarantaquattro virgola zero zero)

6.2 VERIFICA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Per l'unità immobiliare, oggetto di locazione, risulta essere stato redatto attestato di prestazione energetica, emesso in data del 13/02/2017 dall'ing. Raffaella PADULA, valido fino al 12/02/2027, salvo variazioni dell'involucro edilizio e/o degli impianti di climatizzazione inverno/estate (*cf. Allegato 4 – Attestazione di Prestazione Energetica*).

7. INTESTAZIONE IMMOBILE ALL'ATTO DI NOTIFICA PIGNORAMENTO

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 07/05/2018 di notifica del pignoramento, la parte esecutata risultava intestataria (Proprietà per 1000/1000) dell'immobile stesso in dipendenza di successione a

dichiarazione di successione dell' 01/04/2004

(Ufficio del Registro di Gioia del Colle, rep. 17/70), trascritta il 23/01/2007 ai NN. 4785/3402, e successiva dichiarazione in rettifica del 28/05/2008 (Ufficio del registro di Gioia del Colle, rep. 700/20008/8), trascritta il 28/08/2008 ai nn. 40911/27418, regolata dal testamento Notaio Alessandrelli reg. a Gioia del Colle il 26/05/08 al n. 5979.

Si evidenzia quanto precisato nella certificazione notarile: *“la figlia ha rinunciato all'eredità - tribunale di Bari - sezione staccata di Altamura – registrata a gioia del colle il 27/10/03 al n.1439 serie 4.”*

7.1 DIVISIBILITA' IMMOBILE

Non risultando altri comproprietari indivisi su detto immobile, la quota della proprietà per 1000/1000 non è suscettibile di separazione in natura.

8. PROVENIENZA DEL BENE E SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU', DIRITTI DI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE

- Dalla certificazione notarile della dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, depositata presso il Tribunale di Bari, si evince quanto segue:

“Procedura esecutiva a carico di:

Oggetto: pignoramento immobiliare notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Bari in data 07/05/2018, rep. 4427, trascritto l'01/06/2018 ai NN. 24895/18120, a favore di BANCA POPOLARE PUGLIA E BASILICA SOC. COOP PER AZIONI, con sede a Altamura, sul seguente immobile:

17163, trascritto il 15/12/1995 ai NN. 39720/29996, da potere di

Nel ventennio preso in esame L'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 35732/7181 DEL 03/08/2009 in dipendenza di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 31/07/2009, Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia, rep. 37802/10111,

A favore di Banca Popolare Di Puglia E Basilicata Società cooperativa per azioni, con sede a Matera, (domicilio ipotecario eletto in Gravina in Puglia Piazza Cavour n. 20), codice fiscale: 00604840777,

Contro

in qualità di terzo datore di ipoteca e Contro

in qualità di debitore non

datore.

Capitale euro 400.000,00 ipoteca euro 800.000,00 durata 20 anni.

TRASCRIZIONE NN. 24895/18120 DELL'01/06/2018 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Bari in data 07/05/2018, rep. 4427,

A favore di Banca Popolare Puglia E Basilica Soc. Coop Per Azioni, con sede ad Altamura, codice fiscale: 00604840777, Contro

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/06/2018, risulta essere censito:

* *Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia, fg. 67, p.lla 266/1, categoria: D/1, rendita euro 4.053,64, indirizzo: Contrada Pantano SNC, piano T-1-Sl.*

Dati derivanti da: variazione del 23/01/2013 protocollo n. ba0023112 in atti dal 23/01/2013 variazione nel classamento (n. 3700.1/2013); variazione nel classamento del 04/02/2011 protocollo n. ba0064489 in atti dal 04/02/2011 variazione di classamento da ritenersi annullata su sentenza definitiva della c. t. p. di bari n. 98/21/2012 del 17.05/13. 06/2012 - ns. rif. ric. n. 44/11 - prot. gen. ba264754/11" (n. 8808.1/2011); ultimazione di fabbricato urbano del 05/02/2010 protocollo n. ba0064723 in atti dal 05/02/2010 ultimazione di fabbricato urbano (n. 4911.1/2010); costituzione del 15/02/2007 protocollo n. ba0078881 in atti dal 15/02/2007 costituzione (n. 783.1/2007).

In ditta a:

per il diritto di proprietà 1000/1000.

Detto immobile insiste su terreno p.lla 266, Ente Urbano di are 51,84, Dati derivanti da: tipo mappale del 23/05/2006 protocollo n. BA0193910 in atti dal 23/05/2006 (n. 193910.1/2006); detta p.lla deriva dalla p.lla 46 giusta Tabella di variazione del 23/05/2006 protocollo n. BA0193910 in atti dal 23/05/2006 (n. 193910.1/2006); Impianto meccanografico del 04/10/1976".

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2018

Dati della richiesta	Comune di GRAVINA IN PUGLIA (Codice: E155)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 67 Particella: 266 Sub.: 1

INTESTATO

Unità immobiliare dal 23/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		67	266	1			D/2				Euro 4.053,64	VARIAZIONE del 23/01/2013 protocollo n. BA0023112 in atti dal 23/01/2013 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 3700.1/2013)
Indirizzo		CONTRADA PANTANO SNC piano: T-1-S1;										
Annotazioni		di stadio: variazione nel classamento convenuta e statuita con atto di transazione del 21.01.2013, prot. ba20211 e senza ulteriore e/o rituale notifica										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		67	266	1			D/2				Euro 9.118,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2011 protocollo n. BA0064489 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO DA RITENERSI ANNULATA SU SENTENZA DEFINITIVA DELLA C. T. P. DI BARI N. 98/21/2012 DEL 17.05/13.06/2012 -NS. RIF. R.C. N. 44/11 - PROT. GEN. BA264754/11" (n. 8808.1/2011)
Indirizzo		CONTRADA PANTANO SNC piano: T-1-S1;										
		effettuata con prot. n. BA0085376/2011 del 16/02/11										
Notifica									Partita	-	Mod.58	-
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		67	266	1			D/2				Euro 3.535,00	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/02/2010 protocollo n. BA0064723 in atti dal 05/02/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4911.1/2010)
Indirizzo		CONTRADA PANTANO SNC piano: T-1-S1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		67	266	1			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 15/02/2007 protocollo n. BA0078881 in atti dal 15/02/2007 COSTITUZIONE (n. 783.1/2007)
Indirizzo		CONTRADA PANTANO SNC piano: T-1-S1;										

Situazione degli intestati dal 15/02/2007

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2018

Data: 12/09/2018 - Ora: 19.26.53

Segue

Visura n.: T299206 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GRAVINA IN PUGLIA (Codice: E155)
Catasto Terreni	Provincia di BARI Foglio: 67 Particella: 46

Numero di mappa soppresso dal 23/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	67	46		-	SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 23/05/2006 protocollo n. BA0193910 in atti dal 23/05/2006 (n. 193910.1/2006)
Notifica						Partita	0			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 266 - foglio 67 particella 267

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	67	46		-	SEMINATIVO 4	1 08 78		Euro 39,33 L. 76.146	Euro 25,28 L. 48.951	Impianto meccanografico del 04/10/1976
Notifica						Partita	14850			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2003

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2018

Data: 12/09/2018 - Ora: 19.26.53

Fine

Visura n.: T299206 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 25/03/1999

--

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2018

Data: 03/11/2018 - Ora: 12.11.58

Segue

Visura n.: T21654 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GRAVINA IN PUGLIA (Codice: E155)
Catasto Terreni	Provincia di BARI Foglio: 67 Particella: 266

Area di enti urbani e promiscui dal 23/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	67	266		-	ENTE URBANO	51 84		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 23/05/2006 protocollo n. BA0193910 in atti dal 23/05/2006 (n. 193910.1/2006)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni				sr					

Situazione dell'Immobile dal 23/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	67	266		-	SEMINATIVO 4	51 84		Dominicale Euro 18,74 Agrario Euro 12,05	Tabella di variazione del 23/05/2006 protocollo n. BA0193910 in atti dal 23/05/2006 (n. 193910.1/2006)
Notifica				Partita					
Annotazioni				sr					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 46

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 267

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2018

Data: 03/11/2018 - Ora: 12.11.58

Segue

Visura n.: T21654 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 23/05/2006

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	67	46		-	SEMINATIVO 4	1 08 78		Dominicale Euro 39,33 L. 76.146 Agrario Euro 25,28 L. 48.951	Impianto meccanografico del 04/10/1976
Notifica				Partita		14850			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2003

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione degli intestati dal 25/03/1999

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione degli intestati dal 04/12/1995

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione degli intestati dal 15/07/1992

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione degli intestati dal 27/01/1990

--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

--

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare si evince quanto segue:

1) dall'Ispezione ipotecaria n. BA 423240/3 del 13/11/2018 (*cfr. Allegato 13 - Ispezione ipotecaria - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 12/11/2018, sull'immobile oggetto di procedura riconosciuto nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia:

- Foglio 67 Particella 266 Subalterno 1

1. ISCRIZIONE del 10/06/2008 - Registro Particolare 5180 Registro Generale 26444
Pubblico ufficiale DE BELLIS LORENZO Repertorio 37321/9735 del 04/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1024 del 20/02/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Comunicazione n. 6504 del 08/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/08/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 7181 Registro Generale 35732
Pubblico ufficiale DE BELLIS LORENZO Repertorio 37802/10111 del 31/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6179 del 31/12/2015 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)
 3. TRASCRIZIONE del 01/06/2018 - Registro Particolare 18120 Registro Generale 24895
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4427 del 07/05/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 17/07/2018 - Registro Particolare 23251 Registro Generale 32323
Pubblico ufficiale DE BELLIS LORENZO Repertorio 37802 del 31/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’
Nota disponibile in formato elettronico
- 2) dall’Ispezione ipotecaria n. BA 423237/3 del 13/01/2018 (*cfr. Allegato 13 - Ispezione ipotecaria - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 12/11/2018, sull’immobile, originario di quello oggetto di procedura, riconosciuto nel Catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia:
- Foglio 67 Particella 46
1. TRASCRIZIONE del 17/04/1999 - Registro Particolare 8969 Registro Generale 13145
Pubblico ufficiale DE BELLIS LORENZO Repertorio 21241 del 25/03/1999
ATTO TRA VIVI - DONAZIONEACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 18/11/1999 - Registro Particolare 28217 Registro Generale 42003
Pubblico ufficiale DE BELLIS LORENZO Repertorio 22329 del 20/10/1999
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 23/01/2007 - Registro Particolare 3402 Registro Generale 4785
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/70 del 01/04/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 28/08/2008 - Registro Particolare 27418 Registro Generale 40911
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 700/2008 del 28/05/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

**8.1 ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED
ABITAZIONE VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Nessuno, inoltre non vi è condominio.

9. VERIFICA SUSSISTENZA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

NESSUNO.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Considerata la particolare valutazione del bene, adoteremo sia il metodo detto di capitalizzazione o indiretto, sia il metodo di stima sintetica o diretto.

A. Secondo il metodo detto di capitalizzazione o indiretto

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, ricavati anche dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (*cfr. Allegato 16 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.*), equiparati, per analogia, ai valori delle ville, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. A tal uopo sono stati presi in esame i valori della zona E1 adiacente la zona R1 in cui è ubicato l'immobile, per indisponibilità di valori in quest'ultima.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di **capitalizzazione del reddito** netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE** determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione.

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 5%.

Considerando le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che il reddito annuo dell'unità abitativa al netto delle spese è pari a € 28.000,00.

Pertanto, il reddito annuo capitalizzato al saggio del 5% ottiene il valore fondiario di:

$$\text{Valore A (VALORE DI CAPITALIZZAZIONE REDDITI)} = R / I =$$

$$= € 28.000,00 / 0,05 = € 560.000,00 \text{ (euro cinquecentosessantamila virgola zero zero).}$$

B. Secondo il metodo dei valori di mercato di zona – stima sintetica o diretta

Considerate le caratteristiche degli immobili, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà e la legittimità, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si è riscontrato che, in zona, non vi è un vero e proprio mercato immobiliare di beni simili a quello in oggetto (albergo), tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioè la superficie espressa in metri quadrati seppur riguardante ville destinate ad uso abitativo. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, considerate le caratteristiche impiantistiche tipiche dell'albergo, il valore unitario medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quelli da stimare è risultato di €/mq 700,00.

Riportando la superficie convenzionale (Sc), sopra illustrata, dell'unità immobiliare in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

ALBERGO AI PIANI TERRA, PRIMO E INTERRATO

P.P.V.M. = V x Sc

P.P.V.M. = €/mq 700,00 x mq 902,36 = € 631.652,00 (euro seicentotrentunomilaseicentocinquantadue virgola zero zero).

Per quanto sopra il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliari in oggetto è:

Valore B = € 631.652,00 (euro seicentotrentunomilaseicentocinquantadue virgola zero zero)

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

Valore A.....€ 560.000,00

Valore B.....€ 631.652,00

Totale.....€ 1.191.652,00

Valore mediato = € 1.191.652,00 : 2 = € 595.826,00

VALORE PIENA PROPRIETA' € 595.826,00 (euro

cinquecentonovantacinquemilaottocentoventisei virgola zero zero)

Al valore così ottenuto va decurtata, in quanto interamente a carico dell'acquirente, la somma occorrente per:

10.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Oneri Regolarizzazione Urbanistica.....€ 1.636,00

10.2 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Oneri Aggiornamento Catastale.....€ 3.044,00

10.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NESSUNA, IN QUANTO NON VI E' CONDOMINIO.

VALORE AL NETTO DI ONERI PREVISTI = € 595.826,00 - € 1.636,00 - € 3.044,00= €

591.146,00 (euro cinquecentonovantunomilacentoquarantasei virgola zero zero).

Applicando un coefficiente di svalutazione nella misura forfettaria del 0,15 (€ 88.671,90) per l'assenza della garanzia per vizi del bene, il valore finale risulta pari a € 502.474,10 arrotondato per difetto **€ 500.000,00 (euro cinquecentomila virgola zero zero).**

Per quanto sopra il **VALORE DI MERCATO TOTALE** dell'unità immobiliare in oggetto, per la proprietà per 1/1 spettante al debitore, è:

€ 500.000,00 (EURO CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO)

11. FORMAZIONE LOTTI – VALORI, SUPERFICI E CONFINI

Trattasi di un'unica unità immobiliare posta ai piani terra, primo ed interrato, accessibile unicamente dalla SP 137 Gravina – Corato, avente ogni impianto a servizio esclusivo della medesima, ed utili allo svolgimento dell'attività albergo cui è destinata.

LOTTI	IDENTIFICAZ. CATASTALE	VALORE
LOTTO UNICO	Proprietà 1/1 di albergo sito nel Comune di Gravina in Puglia (Ba), contrada Pantano snc, Piani T-1-S1, nel N.C.E.U. Foglio 67 particella 266 sub. 1	€ 500.000,00

PIANO TERRA - altezza media utile mt 2,70			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	Hall	44,15	368,45
	Reception	17,50	
	Ristorante	78,60	
	Disimpegno 1	2,75	
	Cucina	43,70	
	Bagno	3,90	
	Bagno Disabili	4,85	
	A/WC	5,05	
	WC 1	1,50	
	WC 2	1,50	
	Disimpegno 2	5,70	
	Corridoio	11,35	
	Ripostiglio 1	1,10	
	Ripostiglio 2	2,05	
	Letto 1	11,20	
	Bagno1	3,25	
	Letto 2	17,95	
	Bagno 2	4,20	
	Letto 3	16,60	
	Bagno 3	3,80	
Letto 4	21,75		
Bagno 4	3,80		
TOTALE P.T.		306,25	368,45
VANO TECNICO	Centrale termica	8,30	11,10

DIPENDENZE ESTERNE e AREA SCOPERTA				
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)	
DIPENDENZE ESTERNE	SCOPERTE	Veranda	123,35	130,45
		Terrazzo 1	39,85	40,10
		Terrazzo 2	26,40	33,40
		Balcone	3,90	4,50
	TOTALE SCOPERTE		193,50	208,45
	COPERTE	Tettoia	20,60	22,30
		Tettoia generatore corrente elettrica e condizionatori	18,10	18,10
TOTALE COPERTE		38,70	40,40	
AREA SCOPERTA	Giardino-Parcheeggio-Marciapiedi	4593,25	4593,25	

PIANO PRIMO - altezza media utile mt 2,70			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	Disimpegno 3	42,45	210,35
	Ripostiglio 3	4,10	
	Ripostiglio 4	8,30	
	Ripostiglio 5	3,25	
	Letto 5	16,55	
	Bagno 5	4,20	
	Letto 6	17,50	
	Bagno 6	3,95	
	Letto 7	18,70	
	Bagno 7	4,65	
	Letto 8	15,85	
	Bagno 8	4,80	
	Letto 9	25,45	
	Bagno 9	4,80	
TOTALE P.1		174,55	210,35

PIANO SECONDO (COPERTURA)			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
VANO TECNICO	Torrino Scala	12,10	17,45

PIANO INTERRATO			
	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)
ACCESSORI INDIRETTI	Disimpegno 4	7,85	9,10
	Deposito 1	5,80	6,65
	Autorimessa	132,20	140,85
	Deposito 2	28,60	31,15
	TOTALE ACCESSORI RIFINITI	174,45	187,75
	Deposito allo stato rustico	165,80	178,50
VANO TECNICO	Riserva idrica	15,00	17,50
TOTALE P. INTERRATO		355,25	383,75

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI UTILI (mq)						
	UTILIZZAZIONE	P.T.	P.1	P.2	P.S1	TOTALE
		(a)	(b)	(c)	(d)	(a+b+c+d)
	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	306,25	174,55			480,80
	VANI TECNICI	8,30		12,10	15,00	35,40
ACCESSORI INDIRETTI	RIFINITI				174,45	174,45
	ALLO STATO RUSTICO				165,80	165,80
DIPENDENZE ESTERNE	SCOPERTE	193,50				193,50
	COPERTE	38,70				38,70
	AREA SCOPERTA	4593,25				4593,25
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI UTILI						5681,90

Il tutto è meglio illustrato nell'allegato elaborato grafico (cfr. Allegato 15 – Rilievo Metrico).

L'immobile oggetto di procedura forma un unico lotto per la vendita.

L'intero compendio confina a Nord-Ovest con strada Provinciale 137 Gravina – Corato, a Nord-Est con fondo rustico p.lla 43 intestata a _____ a Sud-Est con fondo rustico p.lla 267 di proprietà del debitore e a Sud-Ovest con fondo rustico p.lla 270 intestata a _____ (cfr. Allegato 6 - Stralcio di mappa catastale).

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, eccezion fatta per la zona deposito allo stato rustico posta al piano seminterrato di superficie utile circa mq 165,80, è risultato occupato dalla Cooperativa ' ed utilizzato ad uso centro di accoglienza dei richiedenti asilo per protezione internazionale (CAS), avente n. 32 ospiti (una settimana dopo il sopralluogo tutti gli ospiti sono stati trasferiti in altro centro).

Tra la documentazione fornita dalle parti, riguardo l'immobile in questione, si riscontra la sussistenza di:

- contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle al n. 1128 serie 3T del 20/02/2017 tra innanzi identificati, per la durata di nove anni a far data dal 13/02/2017 al 12/02/2026, il cui canone annuo per il periodo dal 13/02/2017 al 12/09/2022, interessato dai lavori di adeguamento a carico del conduttore che rinuncia ad ogni pretesa per dette migliorie, è di € 1.200,00 da pagarsi in rate mensili di € 100,00, mentre per il periodo dal 13/09/2022 al 12/02/2026 è di € 18.000,00 da pagarsi in rate mensili di € 1.500,00; attualmente non risulta alcuna disdetta, né data di rilascio fissata, né causa in corso per il rilascio (*cf. Allegato 17 – Contratti di locazione e sublocazione*);
- contratto di sublocazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle al n. 4445 serie 3T del 24/07/2017 tra Società cooperativa sociale ONLUS con sede legale a Gravina in Puglia alla via Istria n. 40 P.IVA 04497020729 innanzi identificati, a far data dal 01/07/2017 al 30/06/2021, canone annuo € 50.400,00 e rate mensili da € 1.500,00; attualmente non risulta alcuna disdetta, né data di rilascio fissata, né causa in corso per il rilascio (*cf. Allegato 17 – Contratti di locazione e sublocazione*);

12.1 RISPONDENZA CANONE LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Secondo la mail e le fatture relative agli interventi di adeguamento a carico del conduttore, da quest'ultimo fornite e che si allegano alla presente relazione (*cf. Allegato 17 – Contratti di locazione e sublocazione*), seppur intestate alla ditta _____ di cui è amministratore, (gli interventi oggetto di tali fatture, da verifiche della Guardia di Finanza concluse nel mese di ottobre 2018, sono stati accertati quali opere effettivamente eseguite all'immobile oggetto di procedura) si ritiene, il canone relativo al contratto di locazione tra _____ rispondente, al momento della conclusione del contratto, al valore di mercato, nonché ai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*cf. Allegato 16 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.*), equiparati, per analogia, ai valori delle ville, relativi alla zona E1 adiacente la zona R1 in cui è ubicato l'immobile, per indisponibilità dei valori di quest'ultima.

Vista la particolarità della conduzione (trattasi di utilizzo a centro di accoglienza la cui durata ed il numero degli ospiti non dipendono dalla volontà delle parti contraenti, bensì dalle volontà dei rappresentanti Regionali e/o Statali), invece, si considera un'eccezione il canone del contratto di sublocazione tra _____ cooperativa sociale ONLUS.

12.2 SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile non risulta gravato da alcun onere, anche di natura condominiale (non vi è condominio).

In merito all'attitudine edificatoria, si precisa che la zona in cui è ubicato l'immobile risulta interessata, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) approvato con DGR 16 febbraio 2015, n. 176 e ss.mm.ii., dai seguenti vincoli:

A. COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI

A.1 Beni Paesaggistici

A.1.1 Parchi e Riserve

A.2 Ulteriori Contesti Paesaggistici

A.2.1 Siti di Rilevanza Naturalistica

A.2.2 Aree di Rispetto dei Parchi e delle Riserve Regionali

B. COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE

B.1 Ulteriori Contesti Paesaggistici

B.1.1 Aree di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative

La proprietà esclusiva dell'immobile non risulta derivare da alcuno dei titoli relativi a censo, livello o uso civico.

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

a cure e spese della procedura:

1. ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 7181 Registro Generale 35732
Pubblico ufficiale DE BELLIS LORENZO Repertorio 37802/10111 del 31/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6179 del 31/12/2015 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)
2. TRASCRIZIONE del 01/06/2018 - Registro Particolare 18120 Registro Generale 24895
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4427 del 07/05/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

12.3 IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

L'immobile non risulta interessato da alcuna quota annua delle spese fisse di gestione o di manutenzione (non vi è condominio).

13. SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Nessuna.

CONCLUSIONI

Per il miglior valore di mercato si ritiene che l'immobile sia venduto al seguente importo:

LOTTI	IDENTIFICAZ. CATASTALE	VALORE
LOTTO UNICO	Proprietà 1/1 di albergo sito nel Comune di Gravina in Puglia (Ba), contrada Pantano snc, Piani T-1-S1, nel N.C.E.U. Foglio 67 particella 266 sub. 1	<u>€ 500.000,00</u>

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1 - ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO;

ALLEGATO N° 2 - MISSIVE DI CONVOCAZIONE, RACCOMANDATE, PEC;

ALLEGATO N° 3 - DICHIARAZIONI DI OSPITALITÀ' E REGISTRO FIRME GIORNALIERE;

ALLEGATO N° 4 - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

ALLEGATO N° 5 - VERBALI DI SOPRALLUOGO;

ALLEGATO N° 6 - COPIA TITOLI ABILITATIVI;

ALLEGATO N° 7 - STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;

ALLEGATO N° 8 - ELABORATO PLANIMETRICO;

ALLEGATO N° 9 - ELENCO IMMOBILI;

ALLEGATO N° 10 - PLANIMETRIE CATASTALI;

ALLEGATO N° 11 - VISURE STORICHE PER IMMOBILE N.C.E.U. E N.C.T.;

ALLEGATO N° 12 - VISURE ALL'ATTUALITA' PER IMMOBILE N.C.E.U.;

ALLEGATO N° 13 - ISPEZIONE IPOTECARIA – AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE;

ALLEGATO N° 14 - RILIEVO FOTOGRAFICO;

ALLEGATO N° 15 - RILIEVO METRICO;

ALLEGATO N° 16 - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.;

ALLEGATO N° 17 - CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE;

ALLEGATO N° 18 - SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO;

ALLEGATO N° 19 - PERIZIA DI STIMA IN VERSIONE PRIVACY;

ALLEGATO N° 20 - CHECK LIST CONTROLLI DOCUMENTI - ART. 567 II CO. C.P.C.;

ALLEGATO N° 21 - ELENCO IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI (IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP).

Contestualmente al deposito della presente relazione, composta da n. 51 pagine dattiloscritte e da n. 21 allegati, corredata di planimetria e fotografie relative al singolo lotto, nonché della Perizia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), il C.T.U. invia copia della perizia al creditore procedente a mezzo pec, nonché al debitore a mezzo raccomandata a/r.

Per quanto sopra il CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina in Puglia, 28 dicembre 2018

Il C.T.U.

geom. Raffaele RIVIELLO



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

342/2018 R.G.E.

promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA,
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro

Giudice dell'Esecuzione:
C.T.U.:

Dott.ssa Chiara CUTOLO
geom. Raffaele RIVIELLO

RELAZIONE INTEGRATIVA
del Consulente Tecnico d'Ufficio



RELAZIONE INTEGRATIVA

del Consulente Tecnico d'Ufficio

Sommario

1. DISPOSIZIONI DEL G.E.	3
2. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE.....	6
3. PARERE	9
ALLEGATI	11



- RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA -

1. DISPOSIZIONI DEL G.E.

In riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 342/2018 R.G.E. promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, in danno di _____, il G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO, in data 27/10/2022, notificata a mezzo pec in data 28/10/2022, disponeva breve accertamento, per il tramite degli Ausiliari, così come segue:

“MANDA agli Ausiliari perché di concerto, previo sopralluogo ove necessario, rendano parere in relazione a quanto esposto nell’istanza di cui innanzi entro il termine di giorni 45”.

Tali disposizioni venivano emesse dal G.E. in virtù di istanza di parte debitrice del 11/10/2022, il cui contenuto si riporta di seguito:

“Premesso

A. In data 02.01.2019 veniva depositata nell’ambito della presente procedura perizia di stima a firma dell’Esperto Geom. Andrea Riviello ove si legge:

- a pagina 13 che l’immobile pignorato “è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, circondato da un’area di pertinenza scoperta esclusiva, avente forma rettangolare recintata su tre lati. Trattandosi di un unica unità immobiliare posta ai piani terra, primo ed interrato, accessibile unicamente dalla SP 137 Gravina – Corato, avente ogni impianto a servizio esclusivo della medesima, peraltro caratterizzata da destinazione d’uso albergo, non si ravvisano ipotesi di frazionamento in più lotti.”



- A pag. 16: *“..OMISSIS, ogni manufatto ed ogni impianto risulta parte integrante dell’immobile, atto a consentirne l’esercizio dell’attività cui è destinato.”*

- A pag. 17-18: *“L’edificio principale OMISSIS, è dotato di ascensore, di impianto idrico allacciato alla rete dell’acquedotto rurale del Consorzio Terre d’Apulia, impianto elettrico allacciato alla pubblica rete, impianto d’allarme, impianto di riscaldamento alimentato a gas con riserva interrata posta nell’area di pertinenza, impianto di condizionamento canalizzato, impianto di acqua calda con cisterna di accumulo e di generatore di corrente elettrica, impianto fognario avente recapito finale nelle fosse settiche di tipo Imhoff interrate nell’area di pertinenza in prossimità dei cancelli d’ingresso, oltreché di impianto di raccolta e trattamento acque di prima pioggia di dilavamento dei piazzali pavimentati anch’esso interrato nell’area di pertinenza in prossimità dei cancelli d’ingresso (cfr. Allegato 14 – Rilievo Fotografico).”*

- *CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI Strutture verticali: OMISSIS Impianto elettrico: l’unità immobiliare, allacciata alla pubblica rete dell’energia elettrica, presenta impianti sottotraccia ed apparentemente a norma; Impianto Idrico: l’unità immobiliare risulta allacciata alla pubblica rete idrica e presenta gli impianti sottotraccia; Impianto fognante: l’unità immobiliare non risulta allacciata alla pubblica rete fognaria, bensì dotata di fosse settiche di tipo Imhoff con smaltimento periodico dei reflui a mezzo autospurgo autorizzato; Impianto termico: l’immobile dispone di riserva del gas interrata nell’area di pertinenza scoperta ed è dotata di caldaie, termoconvettori con ventilazione alimentata a corrente elettrica e scalda salviette d’arredo in acciaio nei bagni”.*

B. Tale elaborato è viziato da errore poiché l’immobile oggetto di pignoramento è sì dotato di impianto idrico allacciato alla rete dell’acquedotto rurale del Consorzio Terre d’Apulia e di impianto elettrico allacciato alla pubblica rete ma non in maniera autonoma per le ragioni che seguono.



- *L'impianto idrico a servizio dell'immobile pignorato ha il suo allaccio alla rete dell'acquedotto rurale del Consorzio Terre d'Apulia allocato all'interno del fondo, non oggetto di procedura esecutiva, identificato dalla particella n. 267 foglio 67, strettamente adiacente a quello su cui insiste il bene esecutato. Nel medesimo predetto fondo innanzi specificato, e più precisamente sotto il terreno, si dirama la tubazione che dal contatore del Consorzio di Terre D'Apulia raggiunge l'immobile pignorato, percorrendo proprio il fondo non oggetto della procedura esecutiva.*

- *Di tale circostanza, però, non v'è alcun riferimento in perizia.*

- *Anche l'impianto elettrico a servizio del bene pignorato non è autonomo, avendo i contatori allocati nel fondo non oggetto di procedura esecutiva, identificato dalla particella n. 267 foglio 67, adiacente a quello su cui insiste il bene esecutato. Nel medesimo predetto fondo innanzi specificato, e più precisamente sotto il terreno, si dirama la tubazione che dal contatore del ENEL raggiunge l'immobile pignorato, percorrendo proprio il fondo non oggetto della procedura esecutiva.*

- *Ma anche di tale circostanza non v'è alcun riferimento nella perizia di stima in questione.*

- *A supporto di quanto innanzi si allegano riproduzione fotografica dei contatori, riproduzione fotografica dei fondi, planimetria catastale.*

C. Ora le conseguenze derivanti dall'omissione di tali precisazioni nell'elaborato peritale in atti e posto alla base della vendita forzata che qui ci occupa sono immaginabili poiché nell'ipotesi in cui il contatore dell'utenza idrica e quello relativo all'energia elettrica e le relative diramazioni insistenti sul fondo non oggetto di esecuzione dovessero subire modifiche di qualunque genere (ivi compresa la rimozione) non imputabili al fondo esecutato, le conseguenze si riverserebbero proprio su quest'ultimo che resterebbe così orfano di fornitura idrica ed elettrica.



D. Motivo per cui si ritiene indispensabile che in sede di perizia tale circostanza di fatto sia oggetto di debita evidenziazione al fine di tutelare soprattutto la posizione di eventuali aggiudicatari del compendio pignorato.

Tutto ciò premesso, il sig. _____, come sopra rappresentato e difeso,

CHIEDE

Che l'On. Giudice dell'Esecuzione provveda a convocare l'Esperto nominato al fine di rettificare mediante, modifiche e/o integrazioni che riterrà più opportune, l'elaborato peritale in questione.”

2. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

In evasione alle disposizioni emesse dal G.E., il sottoscritto C.T.U. geom. Raffaele RIVIELLO, di concerto col Custode Giudiziario avv. Francesco Maurizio MAZZEO, previo sopralluogo, rende parere in relazione a quanto esposto nell'istanza di cui innanzi, previo svolgimento di necessarie operazioni peritali di seguito illustrate.

Nello specifico, a seguito di sopralluogo del 02.12.2022 (*cf. Allegato 1 – 1° Verbale d'ispezione*), eseguito dagli ausiliari predetti e dal legale del debitore avv. Giovanni ABBATTISTA, si rendeva necessario conoscere, ove realizzabile, l'eventuale onere derivante dallo spostamento degli allacci e relativi armadietti contatori dal fondo rustico non staggito all'immobile pignorato.

A tal proposito il C.T.U. inoltrava, a mezzo pec del 03/12/2022, formale richiesta informazioni per lo spostamento del contatore dell'acqua al CONSORZIO DI BONIFICA TERRE D'APULIA, quale ente titolare (*cf. Allegato 2 – Corrispondenza Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia*).

Successivamente inoltrava invano, a mezzo n. 2 pec del 05/12/2022, formale richiesta informazioni per lo spostamento del contatore dell'energia elettrica a E-DISTRIBUZIONE S.p.A.,



quale azienda titolare, mai recapitate per casella piena, inoltrata successivamente a mezzo piattaforma on-line di E-DISTRIBUZIONE S.p.A. (cfr. Allegato 3 – Corrispondenza E-DISTRIBUZIONE S.p.A.).

Su richiesta telefonica del suindicato Consorzio di bonifica, in data 21.12.2022, il sottoscritto C.T.U., unitamente al Responsabile rete A.R.M. zona nord del CONSORZIO DI BONIFICA TERRE D'APULIA geom. Francesco TARANTINO, effettuava ulteriore sopralluogo utile a conoscere lo stato di fatto (cfr. Allegato 4 – 2° Verbale d'ispezione).

Detto consorzio di bonifica per la fornitura idrica, con Nota Prot. n. 496 del 12.01.2023 (cfr. Allegato 2 – Corrispondenza Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia), inoltrata a mezzo pec in pari data, riscontrava la richiesta innanzi così come segue:

“....l'immobile in questione, individuato in catasto al foglio 67 particella 266 del comune di Gravina, non insiste in diretta adiacenza la rete dell' ARM, pertanto, si propongono due possibili soluzioni:

- *1. posizionare l'opera di presa in corrispondenza della fascia di esproprio lungo la condotta ND16, nei pressi dell'incrocio tra la SP 202 e la SP.137. Si evidenzia che, sarà cura dell'utente chiedere l'autorizzazione alla Città Metropolitana di Bari per il fiancheggiamento della condotta di avvicinamento lungo la strada provinciale SP. 137, sino alla proprietà da servire (vedi fig. 1);*
- *2. posizionare l'opera di presa sulla la condotta ND16/1, in corrispondenza della strada interpodereale, previa servitù assentita da parti terze (tramite verbale di concordamento), per il posizionamento sia del pozzetto di allaccio che la posa della condotta di avvicinamento alla proprietà (vedi fig. 2).*

Si precisa che questo Ente realizza le opere di presa in corrispondenza delle proprie condotte, in ottemperanza all'art. 11 del vigente Regolamento di fornitura dall' Acquedotto Rurale delle Murge che espressamente recita: "La presa sarà realizzata dal Consorzio sulla fascia d'esproprio della condotta a spese dell'utente Si intende per "presa", tutte le opere di derivazione della conduttura



consorzia/e e relativi accessori sino all'apparecchio di misurazione, suo pozzetto compreso". Le opere a realizzarsi per il collegamento dal contatore all'immobile da allacciare, sarà a cura e spese dell'utente, come sempre previsto dal citato regolamento.

Le somme da versare al Consorzio per lo spostamento e riallaccio dell'opera di presa a realizzarsi ammontano indicativamente in €. 1.300, 00, salvo conguaglio, oltre l'importo di €. 400,00 a titolo di deposito cauzionale....”

La suddetta azienda per la fornitura di energia elettrica, a mezzo posta ordinaria del 13.01.2023 (cfr. Allegato 3 – Corrispondenza E-DISTRIBUZIONE S.p.A.), invece riscontrava la richiesta innanzi così come segue:

“....con riferimento alla sua nota indicata in oggetto del 06/12/2022, a noi pervenuta in pari data, la informiamo di non poter dar seguito alla stessa in quanto carente delle informazioni necessarie per istruire debitamente l'istanza....

.... Con l'occasione la informiamo che, in ottemperanza all'articolo 33 dell'allegato C alla delibera dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente n. 654/15, per dar corso alla richiesta in oggetto, dovrà effettuare il pagamento di un importo forfetario di 122 Euro (100 € + IVA 22%), a titolo di anticipo sui contributi per le attività di progettazione e sopralluogo necessarie alla corretta formulazione del preventivo....

....Resta inteso che procederemo con l'emissione della relativa fattura e con il proseguo della prestazione in oggetto, soltanto dopo aver ricevuto comunicazione dell'avvenuto pagamento tramite copia della ricevuta di avvenuto versamento....”

Successivamente, da indagini esperite presso imprese specializzate in opere di scavo e interrimento reti impiantistiche, si ricavavano i seguenti costi di realizzazione delle opere a farsi ad esclusiva cura e spese del committente:



€/mt 35,00 circa (per opere di scavo, fornitura e posa di allettamento, tubazioni, cavi, coperture delle condotte e armadietti dei contatori, nonché rimozione di armadietti, tubi e cavi interrati esistenti).

Si evidenzia l'impossibilità degli ausiliari a rilasciare il parere richiesto nel termine concesso per aver ricevuto riscontro dai titolari delle reti pubbliche di acqua ed energia elettrica solo nelle date del 12 e 13 gennaio 2023 come meglio si evince dagli allegati 5 e 6 succitati.

3. PARERE

In riferimento alle su descritte informazioni, rilasciate solamente dal consorzio idrico e dalle imprese (il preventivo dell'azienda elettrica è rilasciabile previo pagamento di un importo forfetario a titolo di anticipo sui contributi per le attività di progettazione e sopralluogo necessarie alla corretta formulazione del medesimo), dovento emettere un parere in tempi utili, lo scrivente C.T.U., di concerto con il Custode Giudiziario, ritiene considerare l'onere derivante dallo spostamento del punto di allaccio elettrico equivalente all'onere occorrente allo spostamento del punto di allaccio idrico, che si determina come segue:

- in ordine alla soluzione n. 1 definita nella Nota Prot. n. 496 del 12.01.2023 del Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia a firma del geom. Francesco TARANTINO, “...posizionare l'opera di presa in corrispondenza della fascia di esproprio lungo la condotta ND16, nei pressi dell'incrocio tra la SP 202 e la SP.137. Si evidenzia che, sarà cura dell'utente chiedere l'autorizzazione alla Città Metropolitana di Bari per il fiancheggiamento della condotta di avvicinamento lungo la strada provinciale SP. 137, sino alla proprietà da servire...”, si stima una distanza di avvicinamento di circa mt 735 dalla rotonda posta sull'incrocio tra la SP 202 e la SP 137 e il punto in cui ubicare gli armadietti dei contatori, oltre alla distanza di mt 150, che intercorre fra detti



armadietti, nell'area pertinenziale scoperta dell'immobile pignorato, e la tubazione/cablaggio di adduzione nel punto di distacco da quella a rimuoversi:

a) distanza di avvicinamentomt 735+

b) distanza fra contatore e vecchio impianto mt 150=

LUNGHEZZA TOTALE.....mt 885

Costo realizzazione nuova rete idrica = €/mt 35,00 x mt 885 = € 30.975,00

Ritenendo, pertanto, l'onere derivante dallo spostamento del punto di allaccio elettrico equivalente all'onere occorrente allo spostamento del punto di allaccio idrico, come appena calcolato, si ottiene:

Costo realizzazione nuova rete elettrica + Costo realizzazione nuova rete idrica =
€ 30.975,00 + € 30.975,00 = € 61.950,00

Considerando l'eventualità che le opere potrebbero eseguirsi in un'unica fase, con conseguente ottimizzazione delle fasi lavorative ed ovvio abbattimento dei costi di lavorazione, si ritiene definire l'onere per la sola realizzazione delle reti di avvicinamento ai nuovi contatori di cui al p.to a) innanzi, degli armadietti dei contatori e delle reti fra contatore e vecchi impianti di cui al p.to b) innanzi, di circa € 45.000,00.

A detta cifra occorre aggiungere le somme da versare al Consorzio per lo spostamento ed il riallaccio dell'opera di presa a realizzarsi che ammontano indicativamente a € 1.300,00, salvo conguaglio, oltre l'importo di € 400,00 a titolo di deposito cauzionale, nonché € 122,00 (€ 100,00 + IVA 22%), a titolo di anticipo sui contributi per le attività di progettazione e sopralluogo necessarie alla corretta formulazione del preventivo dell'azienda per la fornitura di corrente elettrica:



Costo Totale = € 45.000,00+€ 1.300,00+€ 400,00+€ 122,00 = € **46.822,00**

salvo poi ulteriori somme da versare alla medesima azienda per lo spostamento ed il riallaccio dell'opera di presa a realizzarsi (non è stato possibile conoscere al momento per le ragioni su esposte).

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1 - 1° VERBALE D'ISPEZIONE;

ALLEGATO N° 2 - CORRISPONDENZA CONSORZIO DI BONIFICA TERRE D'APULIA;

ALLEGATO N° 3 - CORRISPONDENZA E-DISTRIBUZIONE S.P.A.;

ALLEGATO N° 4 - 2° VERBALE D'ISPEZIONE.

La presente relazione integrativa è composta da n. 11 pagine dattiloscritte e da n. 4 allegati.

Per quanto sopra, il CTU, di concerto con il Custode Giudiziario, ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina in Puglia, 20 gennaio 2023

Il C.T.U.
geom. Raffaele RIVIELLO

(Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

342/2018 R.G.E.

promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA,
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro

Giudice dell'Esecuzione:
C.T.U.:

Dott.ssa Chiara CUTOLO
geom. Raffaele RIVIELLO

RELAZIONE INTEGRATIVA del Consulente Tecnico d'Ufficio
ALLEGATO N ° 1 – 1° VERBALE D'ISPEZIONE



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 9/XII/22 alle ore 11.30 I sottoscritti AV. F. SERO MARZANO (DELEGATO)
ASPI. RAFFAELLA RIVIELLO (CTU) - AV. GIANNI ABBATISTA (INFORMATORE)
DEA SIG.
nell'esercizio delle proprie funzioni hanno effettuato un sopralluogo presso:

Sita in Comune di GAVIATTO
Indirizzo: SP 139 - S.M.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza di:
SOPRA INFERNA

Motivo del sopralluogo: VERIFICA PRESSURA CONDIZIONI ACQUA/EMER-
GIA ELETTRICA NELLA P.LLA N. 267-FG. 67 ANIACAPIS
ALLA P.LLA STAGGITA, MA NON OGGETTO DI PIATTORMA MONTA

Durante il sopralluogo si è rilevato/eseguito quanto segue:

E' STATA CONSTATATA LA PRESENZA DELLA TUBAZIONE PER
LA FORNITURA DI ACQUA DA CUI ATTIENDE IL BENE PIATTORATO,
ANCHE SE PRIVA DI CONDIZIONI RIMOSSE A RUOTO DI NECESSAZIONE DELLA
LOCAZIONE IN FAVORE AC SIG. G. ALIATO - PRESSO, ANCHE SE CHIUSO, L'ARMADISSO *

Durante il sopralluogo sono/non sono state scattate delle fotografie rappresentative dei luoghi visionati che saranno allegate al presente verbale costituendone parte integrante.

Durante il sopralluogo è stata acquisita e/o richiesta la seguente documentazione:

1. /
2. /
3. /
4. /

La documentazione di cui ai punti / è stata subito consegnata ai tecnici /

Si chiede che la documentazione di cui ai punti /, non immediatamente disponibile, venga inviata alla / entro / giorni dalla data del sopralluogo.

* DOVE È ALLOGGIATO IL CONDIZIONE PER LA FORNITURA DI
EMERGENZA ELETTRICA.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 17.30

Del presente verbale viene data lettura ai presenti.

~~Il rappresentante dell'azienda:~~

- legge, conferma e sottoscrive
- non sottoscrive, con le seguenti motivazioni: _____

I verbalizzanti:

[Signature] _____



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

342/2018 R.G.E.

promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA,
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro

Giudice dell'Esecuzione:
C.T.U.:

Dott.ssa Chiara CUTOLO
geom. Raffaele RIVIELLO

RELAZIONE INTEGRATIVA del Consulente Tecnico d'Ufficio
ALLEGATO N ° 2 – CORRISPONDENZA CONSORZIO DI
BONIFICA TERRE D'APULIA



Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/



Da "RAFFAELE GEOM. RIVIELLO" <raffaele.riviello@geopec.it>
A <cbta.bari@pec.terreapulia.it>
Data 03/12/2022 20:36

Richiesta informazioni.pdf.p7m (~198 KB) 1-TAV. 1 DI 2-PLANIM. GENERALE.pdf (~44 MB) 2-TAV. 2 DI 2-PLANIM. LOTTI.pdf (~38 MB)
 3-Rilievo fotografico.pdf (~1,4 MB) 4-Nomina.pdf (~356 KB) 6-doc. riconoscimento.pdf (~401 KB) 7-PEC DISPOSIZIONI G.E..pdf (~181 KB)
 8-DISPOSIZIONI G.E..pdf (~128 KB)

Con la presente si **TRASMETTE** richiesta attestazione contratto di fitto e rilascio copia.

il C.T.U.
geom. Raffaele RIVIELLO

--

STUDIO TECNICO

geom. Raffaele RIVIELLO
via V. Van Gogh n. 8/A
70024 Gravina in Puglia (Ba)

via Giovanni Leone n. 23
70022 Altamura (Ba)

Tel./Fax. 080.3264380
E-mail: raffaeriviello72@gmail.com
Pec-mail: raffaele.riviello@geopec.it
c.f. RVLRL72R24A225C
p.iva 05108930727
iscrizione albo geometri Prov. di Bari n. 3259
iscrizione albo Tribunale di Bari n. 547
web site: <http://www.studioriviello.flazio.com/>

**CONSEGNA: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U.
Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/**

Da posta-certificata@telecompost.it
A <raffaele.riviello@geopec.it>
Data 03/12/2022 20:37

postacert.eml (~116 MB) Richiesta informazioni.pdf.p7m (~198 KB) 1-TAV. 1 DI 2-PLANIM. GENERALE.pdf (~44 MB)
 2-TAV. 2 DI 2-PLANIM. LOTTI.pdf (~38 MB) 3-Rilievo fotografico.pdf (~1,4 MB) 4-Nomina.pdf (~356 KB) 6-doc. riconoscimento.pdf (~401 KB)
 7-PEC DISPOSIZIONI G.E..pdf (~181 KB) 8-DISPOSIZIONI G.E..pdf (~128 KB) daticert.xml (~966 B) Firma digitale (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/12/2022 alle ore 20:37:58 (+0100) il messaggio

"Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/
proveniente da "raffaele.riviello@geopec.it"

ed indirizzato a: "cbta.bari@pec.terreapulia.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec2114.20221203203641.27649.07.1.164@pro.sicurezza postale.it

Oggetto Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/
Da "RAFFAELE GEOM. RIVIELLO" <raffaele.riviello@geopec.it>
A <cbta.bari@pec.terreapulia.it>
Data 03/12/2022 20:36

Con la presente si **TRASMETTE** richiesta attestazione contratto di fitto e rilascio copia.

il C.T.U.

geom. Raffaele RIVIELLO

--

STUDIO TECNICO

geom. Raffaele RIVIELLO

via V. Van Gogh n. 8/A

70024 Gravina in Puglia (Ba)

via Giovanni Leone n. 23

70022 Altamura (Ba)

Tel./Fax. 080.3264380

E-mail: raffaeleriviello72@gmail.com

Pec-mail: raffaele.riviello@geopec.it

c.f. RVLRL72R24A225C

p.iva 05108930727

iscrizione albo geometri Prov. di Bari n. 3259

iscrizione albo Tribunale di Bari n. 547

web site: <http://www.studioriviello.flazio.com/>

**CONSORZIO DI BONIFICA TERRE
D'APULIA**

cbta.bari@pec.terreapulia.it

Inviata a mezzo pec a: cbta.bari@pec.terreapulia.it

Oggetto: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua.

Il sottoscritto geom. Raffaele Riviello, nato ad Altamura il 24/10/1972 ed ivi residente in alla via G. Leone n. 23, c. f. RVLRF72R24A225C, con studio tecnico in Gravina in P. alla via V. Gogh n. 8/a, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della prov. di Bari al n. 3259, pec: raffaele.riviello@geopec.it, in qualità di C.T.U. nella procedura R.G.Es. n. 342/2018 del Tribunale di Bari, promossa dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in danno del sig. _____ dovendo eseguire il mandato affidato,

PREMESSO

1. che l'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. _____ (esecutato), sito in agro del Comune di Gravina in c.da Pantano n. snc, pp. T-1-S1, riconosciuto nel N.C.E.U. al Fg. 67 p.la 266 (già p.la 46) sub. 1, è servito da allaccio, attualmente dismesso (privo di contatore e alimentazione interrotta per mezzo di sigillo), alla Vs. rete idrica (Allegati nn. da 1 a 3);
2. che l'allaccio predetto è posto lungo la recinzione del fondo rustico non oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. _____, confinante l'immobile di cui al punto n. 1 innanzi, riconosciuto nel N.C.T. al Fg. 67 p.la 267 (già p.la 46), sul lato est prospiciente la stradina individuata nel N.C.T. al Fg. 67 p.la 44 di proprietà REGIONE PUGLIA-GESTIONE SPECIALE AD ESAURIMENTO RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI (Allegati nn. da 1 a 3);
3. che detta stradina è interessata dal tronco interrato dell'acquedotto rurale del Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia, nonché da un tombino interrato di diramazione (Allegato n. 3 foto n. 1);
4. che la nicchia contatori ospita, oltre all'allaccio di cui al punto n. 2 innanzi, anche l'allaccio all'immobile confinante, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 67 p.la 269 subb. 2-3-4 e nel N.C.T. al Fg. 67 p.la 268 di altra proprietà (proprietà _____ - in foto intestato _____ - Allegato n. 3 foto n. 3);
5. che in vista di trasferimento di proprietà dell'immobile citato al punto n. 1 innanzi, per mezzo della procedura esecutiva in oggetto, si ritiene necessaria l'eliminazione della servitù gravante sul fondo rustico, non pignorato, individuato con la p.la 267 di cui al punto n. 2 succitato, creato dalla presenza della tubazione interrata di collegamento fra il contatore e la p.la 266 pignorata (Allegati nn. 1-2);
6. che, per dette ragioni, si intende spostare l'allaccio dal sito esistente, al fine di eliminare ogni servitù di fatto gravante sulla p.la 267 a favore della p.la 266, proponendo lo spostamento del medesimo lungo la recinzione posta sul lato ovest della p.la 266, prospiciente la SP 137 Gravina-Corato (Allegato n. 3 foto n. 4).



Tanto premesso, il sottoscritto,

CHIEDE

a codesto Spett.le Consorzio, di ricevere informazioni circa la fattibilità ed i costi derivanti dall'intervento.

Gravina in P. 03 dicembre 2022

Si allega:

- 1-Tav. 1 di 2-planim. generale;
- 2-Tav. 2 di 2-planim. lotti;
- 3-Rilievo fotografico;
- 4-copia del verbale di nomina;
- 5-copia atto di giuramento ed accettazione dell'incarico;
- 6-copia documento di riconoscimento;
- 7-pec disposizioni G.E.;
- 8-disposizioni G.E..

il C.T.U.

geom. Raffaele Riviello



COMUNE DI GRAVINA IN PUGLIA

c.da Pantano, snc - N.C.T. FG. 67 P.LLE 266-267

OGGETTO: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua
C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari -
B.P.P.B. s.c.a. c/ [REDACTED]






PLANIMETRIA GENERALE

Proposta nuovo allaccio

Allaccio contatori esistenti

Pozzetto Aquedotto rurale di diramazione per allacci-esistente

LEGENDA

-  p.lla 266 oggetto di pignoramento
-  p.lla 267 non oggetto di pignoramento
-  rete pubblica aquedotto rurale
-  linea privata adduzione acqua
-  rilievo fotografico

COMUNE DI GRAVINA IN PUGLIA
c.da Pantano, snc - N.C.T. FG. 67 P.LLE 266-267

OGGETTO: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua
C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari -
B.P.P.B. s.c.a. c/ [REDACTED]

Proposta nuovo allaccio



PLANIMETRIA LOTTI

Allaccio contatori esistenti

Pozzetto Aquedotto rurale di diramazione per allacci-esistente



Entrata 2022



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Re: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/

Da "RAFFAELE GEOM. RIVIELLO" <raffaele.riviello@geopec.it>
A <cbta.bari@pec.terreapulia.it>
Data 05/12/2022 18:45

SI RETTIFICA IL CONTENUTO DEL MESSAGGIO DI CUI ALLA PEC DEL 03/12/2022 20:36. TRATTASI DI CORRETTAMENTE DI "Richiesta informazioni spostamento contatore acqua" E NON COME ERRONEAMENTE RIPORTATO "richiesta attestazione contratto di fitto e rilascio copia".

Il 03/12/2022 20:36 RAFFAELE GEOM. RIVIELLO ha scritto:

Con la presente si **TRASMETTE** richiesta attestazione contratto di fitto e rilascio copia.

il C.T.U.

geom. Raffaele RIVIELLO

--

STUDIO TECNICO

geom. Raffaele RIVIELLO
via V. Van Gogh n. 8/A
70024 Gravina in Puglia (Ba)

via Giovanni Leone n. 23
70022 Altamura (Ba)

Tel./Fax. 080.3264380

E-mail: raffaeriviello72@gmail.com

Pec-mail: raffaele.riviello@geopec.it

c.f. RVLRF72R24A225C

p.iva 05108930727

iscrizione albo geometri Prov. di Bari n. 3259

iscrizione albo Tribunale di Bari n. 547

web site: <http://www.studioriviello.flazio.com/>

--

STUDIO TECNICO

geom. Raffaele RIVIELLO
via V. Van Gogh n. 8/A
70024 Gravina in Puglia (Ba)

via Giovanni Leone n. 23
70022 Altamura (Ba)

Tel./Fax. 080.3264380

E-mail: raffaeriviello72@gmail.com

Pec-mail: raffaele.riviello@geopec.it

c.f. RVLRF72R24A225C

p.iva 05108930727

iscrizione albo geometri Prov. di Bari n. 3259

iscrizione albo Tribunale di Bari n. 547

web site: <http://www.studioriviello.flazio.com/>

CONSEGNA: Re: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/




Da posta-certificata@telecompost.it
A <raffaele.riviello@geopec.it>
Data 05/12/2022 18:45

 postacert.eml (~10 KB)
  daticert.xml (~970 B)
  Firma digitale (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 05/12/2022 alle ore 18:45:34 (+0100) il messaggio

"Re: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/ " proveniente da "raffaele.riviello@geopec.it"

ed indirizzato a: "cbta.bari@pec.terreapulia.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec2114.20221205184532.25142.48.1.164@pro.sicurezzapostale.it

Oggetto Re: Richiesta informazioni spostamento contatore acqua - C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/

Da "RAFFAELE GEOM. RIVIELLO" <raffaele.riviello@geopec.it>

A <cbta.bari@pec.terreapulia.it>

Data 05/12/2022 18:45

SI RETTIFICA IL CONTENUTO DEL MESSAGGIO DI CUI ALLA PEC DEL 03/12/2022 20:36. TRATTASI DI CORRETTAMENTE DI "Richiesta informazioni spostamento contatore acqua" E NON COME ERRONEAMENTE RIPORTATO "richiesta attestazione contratto di fitto e rilascio copia".

Il 03/12/2022 20:36 RAFFAELE GEOM. RIVIELLO ha scritto:

Con la presente si **TRASMETTE** richiesta attestazione contratto di fitto e rilascio copia.

il C.T.U.

geom. Raffaele RIVIELLO

--

STUDIO TECNICO

geom. Raffaele RIVIELLO

via V. Van Gogh n. 8/A

70024 Gravina in Puglia (Ba)

via Giovanni Leone n. 23

70022 Altamura (Ba)

Tel./Fax. 080.3264380

E-mail: raffaeleriviello72@gmail.com

Pec-mail: raffaele.riviello@geopec.it

c.f. RVLRF72R24A225C

p.iva 05108930727

iscrizione albo geometri Prov. di Bari n. 3259

iscrizione albo Tribunale di Bari n. 547

web site: <http://www.studioriviello.flazio.com/>

--

STUDIO TECNICO

geom. Raffaele RIVIELLO

via V. Van Gogh n. 8/A

70024 Gravina in Puglia (Ba)

via Giovanni Leone n. 23

70022 Altamura (Ba)

Tel./Fax. 080.3264380

E-mail: raffaeleriviello72@gmail.com

Pec-mail: raffaele.riviello@geopec.it

c.f. RVLRF72R24A225C

p.iva 05108930727

iscrizione albo geometri Prov. di Bari n. 3259

iscrizione albo Tribunale di Bari n. 547

web site: <http://www.studioriviello.flazio.com/>

Data: 12 gennaio 2023, 12:17:31
Da: cbta.bari@pec.terreapulia.it
A: raffaele.riviello@geopec.it
Oggetto: Richiesta verifica spostamento contatore acqua ARM - Comunicazioni - [RIF.PROT.:496 /2023]
Allegati: 2023_01_12_foto.pdf (714.2 KB)
2023_01_12_496_Marcato.pdf (316.1 KB)
ricevuta.pdf (93.9 KB)





Consorzio di bonifica
Terre d'Apulia

Protocollo n°: **0000496** del **12-01-2023**

Movimento: **Uscita**

Tipo Spedizione: **P.E.C.**

Oggetto: **Richiesta verifica spostamento contatore acqua ARM - Comunicazioni**

Corrispondenti

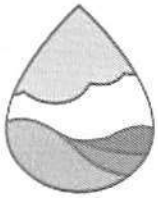
Denominazione	Indirizzo E-mail/PEC
Riviello Geom. Raffaele	

Assegnazioni

Assegnato a:	Assegnato da:	Data:
SETTORE ARM - SEZIONE ZONA NORD	Pilolla Nunzio	12/01/2023 12:14:09

Il Responsabile





CONSORZIO DI BONIFICA TERRE D'APULIA
SETTORE ACQUEDOTTO RURALE DELLE MURGE

Prot. n.

all.

rif. ARM/ft

Preg.mo geom. Raffaele Riviello
Via V. Van Gogh. n. 8/A
70024 GRAVINA IN PUGLIA

Pec: raffaeleriviello@geopec.it

Oggetto: Richiesta verifica spostamento contatore acqua ARM. Comunicazioni.

In riferimento alla nota PEC, pervenuta il 05/12/2022, formulata in qualità di C.T.U. nel Procedimento R.G. n. 342/2018, Tribunale di Bari, si evidenzia quanto di seguito riportato.

In data 21/12/2022, come da Sua richiesta, si è proceduto al sopralluogo in corrispondenza dell'opera di presa dismessa contraddistinta con vecchio numero di allaccio 6008 al fine di verificare la possibilità di un eventuale spostamento della stessa.

In sede di sopralluogo è stato appurato che l'immobile in questione, individuato in catasto al foglio 67 particella 266 del comune di Gravina, non insiste in diretta adiacenza la rete dell'ARM, pertanto, si propongono due possibili soluzioni:

- 1. posizionare l'opera di presa in corrispondenza della fascia di esproprio lungo la condotta ND16, nei pressi dell'incrocio tra la SP 202 e la SP.137. Si evidenzia che, sarà cura dell'utente chiedere l'autorizzazione alla Città Metropolitana di Bari per il fiancheggiamento della condotta di avvicinamento lungo la strada provinciale SP. 137, sino alla proprietà da servire (vedi fig. 1);
- 2. posizionare l'opera di presa sulla la condotta ND16/1, in corrispondenza della strada interpodereale, previa servitù assentita da parti terze (tramite verbale di concordamento), per il posizionamento sia del pozzetto di allaccio che la posa della condotta di avvicinamento alla proprietà (vedi fig. 2).

Si precisa che questo Ente realizza le opere di presa in corrispondenza delle proprie condotte, in ottemperanza all'art. 11 del vigente Regolamento di fornitura dall' Acquedotto Rurale delle Murge che espressamente recita: *"La presa sarà realizzata dal Consorzio sulla fascia d'esproprio della condotta a spese dell'utente.... Si intende per "presa", tutte le opere di derivazione della condotta consorziale e relativi accessori sino all'apparecchio di misurazione, suo pozzetto compreso"*. Le opere a realizzarsi per il collegamento dal contatore all'immobile da allacciare, sarà a cura e spese dell'utente, come sempre previsto dal citato regolamento.

Le somme da versare al Consorzio per lo spostamento e riallaccio dell'opera di presa a realizzarsi ammontano indicativamente in €. 1.300, 00, salvo conguaglio, oltre l'importo di €. 400,00 a titolo di deposito cauzionale.

In attesa, distinti saluti.

Il Responsabile rete A.R.M. zona nord

Geom. Francesco Tarantino

IL DIRETTORE AREA TECNICA

Ing. Marta Barile

Sede: Corso Trieste, 11 -70126 Bari-lei. 080 5419111 -C.F. 93238890722
cbta.bari@pec.terreapulia.it - www.terreapulia.it



Fig. 1

Legenda

- Le Murici Resort
- Misurazione percorso
- ND16
- Villa del Sol Hotel Ristorante 3 stelle

Google Earth

Consorzio di Irrigazione Valle di Nardone - Contratto di Servizio

ND16

Opera di presa

Firmato Da: RIVELLO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338c891fa30668d01529e00raa6338e



200 m



Fig. 2



Legenda

- Le Murici Resort
- Misurazione percorso
- ND16/1
- Villa del Sol Hotel Ristorante 3 stelle

Google Earth

400 m



Firmato Da: RIVIELLO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338.c991fe30668df6152960cccaa5338e

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

342/2018 R.G.E.

promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA,
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro

Giudice dell'Esecuzione:
C.T.U.:

Dott.ssa Chiara CUTOLO
geom. Raffaele RIVIELLO

RELAZIONE INTEGRATIVA del Consulente Tecnico d'Ufficio
ALLEGATO N ° 3 - CORRISPONDENZA E-DISTRIBUZIONE
S.P.A.



Richiesta informazioni spostamento contatore corrente elettrica - C.T.U. Proc. R.G. n.342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/



Da "RAFFAELE GEOM. RIVIELLO" <raffaele.riviello@geopec.it>
A <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>
Data 05/12/2022 18:25

Richiesta informazioni.pdf.p7m (~196 KB) 1-TAV. 1 DI 2-PLANIM. GENERALE.pdf (~44 MB) 2-TAV. 2 DI 2-PLANIM. LOTTI.pdf (~38 MB)
 3-Rilievo fotografico.pdf (~750 KB) 4-Nomina.pdf (~356 KB) 5-atto di giuramento ed accettazione dell'incarico.pdf (~105 KB)
 6-doc. riconoscimento.pdf (~401 KB) 7-PEC DISPOSIZIONI G.E..pdf (~181 KB) 8-DISPOSIZIONI G.E..pdf (~128 KB)

Con la presente si **TRASMETTE** richiesta segnata in oggetto.

il C.T.U.
geom. Raffaele RIVIELLO

--

STUDIO TECNICO

geom. Raffaele RIVIELLO
via V. Van Gogh n. 8/A
70024 Gravina in Puglia (Ba)

via Giovanni Leone n. 23
70022 Altamura (Ba)

Tel./Fax. 080.3264380
E-mail: raffaeriviello72@gmail.com
Pec-mail: raffaele.riviello@geopec.it
c.f. RVLRL72R24A225C
p.iva 05108930727
iscrizione albo geometri Prov. di Bari n. 3259
iscrizione albo Tribunale di Bari n. 547
web site: <http://www.studioriviello.flazio.com/>

ANOMALIA MESSAGGIO: Undelivered Mail Returned to Sender

Da ["Per conto di: MAILER-DAEMON@smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain"](mailto:MAILER-DAEMON@smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain) <posta-certificata@pro.sicurezza postale.it>
A <raffaele.riviello@geopec.it>
Rispondi a <MAILER-DAEMON@smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain>
Data 05/12/2022 18:25

postacert.eml (~4 KB) Delivery report (~496 B) smime.p7s (~7 KB)

Anomalia nel messaggio

Il giorno 05/12/2022 alle ore 18:25:51 (+0100) è stato ricevuto il messaggio "Undelivered Mail Returned to Sender" proveniente da "MAILER-DAEMON@smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain" ed indirizzato a:

- raffaele.riviello@geopec.it

Tali dati non sono stati certificati per il seguente errore:
 la firma digitale del messaggio non risulta attendibile
 Il messaggio originale è incluso in allegato.

Oggetto Undelivered Mail Returned to Sender
Da [MAILER-DAEMON@smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain \(Mail Delivery System\)](mailto:MAILER-DAEMON@smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain)
A <raffaele.riviello@geopec.it>
Data 05/12/2022 18:25

This is the mail system at host smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain.

I'm sorry to have to inform you that your message could not be delivered to one or more recipients. It's attached below.

For further assistance, please send mail to postmaster.

If you do so, please include this problem report. You can delete your own text from the attached returned message.

The mail system

<e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>: message size 120997384 exceeds size limit 104857600 of server mx.cert.legalmail.it[185.102.40.51]

Reporting-MTA: dns; smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain
 X-Postfix-Queue-ID: A55CDA0BD1
 X-Postfix-Sender: rfc822; raffaele.riviello@geopec.it
 Arrival-Date: Mon, 5 Dec 2022 18:25:49 +0100 (CET)

Final-Recipient: rfc822; e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it
 Original-Recipient: rfc822;e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Action: failed
 Status: 5.3.4

Diagnostic-Code: X-Postfix; message size 120997384 exceeds size limit 104857600 of server mx.cert.legalmail.it[185.102.40.51]

Return-Path: <raffaele.riviello@geopec.it>
 Received: from localhost (localhost [127.0.0.1])
 by smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain (Postfix) with ESMTTP id A55CDA0BD1
 for <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>; Mon, 5 Dec 2022 18:25:49 +0100 (CET)

Received: from smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain
 (smtp4.pro.sicurezza postale.it [10.63.19.164]) by
 smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain (Postfix) with ESMTTP id 2B88EA0E5B
 for <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>; Mon, 5 Dec 2022 18:25:27
 +0100 (CET)

Received: from webmail.geopec.it (web1.d4.sicurezza postale.localdomain
 [10.63.19.141]) (using TLSv1.2 with cipher ECDHE-RSA-AES256-GCM-SHA384
 (256/256 bits)) (No client certificate requested) by
 smtp4.d4.sicurezza postale.localdomain (Postfix) with ESMTTPSA id D4E80A0BD1
 for <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>; Mon, 5 Dec 2022 18:25:25
 +0100 (CET)

Subject: POSTA CERTIFICATA: Richiesta informazioni spostamento contatore corrente elettrica - C.T.U. Proc. R.G. n.342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/

X-Riferimento-Message-ID: <19e030745e8054e9ca5097893f038413@geopec.it>
 Date: Mon, 5 Dec 2022 18:25:41 +0100
 Message-ID: <opecc2114.20221205182541.18176.50.1.164@pro.sicurezza postale.it>
 Reply-To: raffaele.riviello@geopec.it

To: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

X-Trasporto: posta-certificata

From: "Per conto di: raffaele.riviello@geopec.it" <posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it>

X-Tipricevuta: completa

MIME-Version: 1.0

Content-Type: multipart/signed; protocol="application/x-pkcs7-signature"; micalg="sha1"; boundary="----C011C58477401ECD968CA500184CD5F4"

AVVISO DI MANCATA CONSEGNA PER SUP. TEMPO MASSIMO: Richiesta informazioni spostamento contatore corrente elettrica - C.T.U. Proc. R.G. n.342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/

Da [Namirial S.p.A. <posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it>](mailto:posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it)
A <raffaele.riviello@geopec.it>
Data 06/12/2022 06:28

daticert.xml (~1 KB) smime.p7s (~7 KB)

Avviso di mancata consegna

Il giorno 06/12/2022 alle ore 06:28:08 (+0100) il messaggio

"Richiesta informazioni spostamento contatore corrente elettrica - C.T.U. Proc. R.G. n.342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/

"proveniente da "raffaele.riviello@geopec.it"

e destinato all'utente "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it"

4.4.1 - Namirial S.p.A. il messaggio non è stato consegnato nelle prime dodici ore dal suo invio. Non escludendo che questo possa avvenire in seguito, si ritiene utile considerare che l'invio del messaggio potrebbe non andare a buon fine. Il sistema provvederà comunque ad inviare un ulteriore avviso di mancata consegna se nelle prossime dodici ore non vi sarà la conferma della ricezione da parte del destinatario

Identificativo messaggio: opec2114.20221205182541.18176.50.1.164@pro.sicurezzapostale.it

AVVISO DI MANCATA CONSEGNA PER SUP. TEMPO MASSIMO: Richiesta informazioni spostamento contatore corrente elettrica - C.T.U. Proc. R.G. n.342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/



Da [Namirial S.p.A. <posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it>](mailto:posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it)
A <raffaele.riviello@geopec.it>
Data 06/12/2022 17:29

daticert.xml (~1 KB) smime.p7s (~7 KB)

Avviso di mancata consegna

Il giorno 06/12/2022 alle ore 17:29:40 (+0100) il messaggio

"Richiesta informazioni spostamento contatore corrente elettrica - C.T.U. Proc. R.G. n.342/2018 Tribunale di Bari - B.P.P.B. s.c.a. c/

proveniente da "raffaele.riviello@geopec.it"

e destinato all'utente "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it"

5.4.1 - Namirial S.p.A. - il messaggio non è stato consegnato nelle ventiquattro ore successive al suo invio. Si ritiene che la spedizione debba considerarsi non andata a buon fine

Identificativo messaggio: opec2114.20221205182541.18176.50.1.164@pro.sicurezzapostale.it

Invio Documentazione

Riepilogo della procedura

Ti confermiamo che la procedura è andata a buon fine e che abbiamo preso in carico la tua documentazione. Qui trovi il dettaglio dei dati che hai inserito.

Attenzione per conservare la tua ricevuta clicca sul tasto "Stampa" prima di uscire dalla pagina.

Se hai bisogno di chiarimenti o ulteriori informazioni, chiamaci al Numero Verde 803.500 dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 18 e il sabato dalle 9 alle 13.

Grazie per aver utilizzato i nostri servizi online.



Richiesta

Richiesta informazioni

Allegato 1

1-TAV. 1 DI 2-PLANIM. GENERALE

Allegato 2

2-TAV. 2 DI 2-PLANIM. LOTTI

Allegato 3

3-Rilievo fotografico

Allegato 4

4-Nomina

Allegato 5

5-atto di giuramento ed accettazione dell'incarico

Allegato 6

6-doc. riconoscimento

Allegato 7

7-PEC DISPOSIZIONI G.E.

Allegato 8

8-DISPOSIZIONI G.E.

Data - ora invio

06/12/2022 12:43

Cosa pensi di questo servizio?

Torna alla Home

Stampa

e-distribuzione S.p.A. - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma - R.E.A. 922436
Gruppo IVA P. IVA 15844561009 Codice Fiscale 05779711000 - Capitale Sociale Euro 2.600.000.000 i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA

(<https://private.e-distribuzione.it/PortaleClienti/sfc/servlet.shepherd/version/download/0680600000PuHkFAAF>).

E-DISTRIBUZIONE

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Inviata a mezzo pec a: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: Richiesta informazioni spostamento contatore elettrico.

Il sottoscritto geom. Raffaele Riviello, nato ad Altamura il 24/10/1972 ed ivi residente in alla via G. Leone n. 23, c. f. RVLRF72R24A225C, con studio tecnico in Gravina in P. alla via V. Gogh n. 8/a, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della prov. di Bari al n. 3259, pec: raffaele.riviello@geopec.it, in qualità di C.T.U. nella procedura R.G.Es. n. 342/2018 del Tribunale di Bari, promossa dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in danno del sig. _____, dovendo eseguire il mandato affidato,

PREMESSO

1. che l'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. _____ (esecutato), sito in agro del Comune di Gravina in c.da Pantano n. snc, pp. T-1-S1, riconosciuto nel N.C.E.U. al Fg. 67 p.lla 266 (già p.lla 46) sub. 1, è servito da allaccio alla Vs. rete elettrica (Allegati nn. da 1 a 3);
2. che l'allaccio predetto è posto lungo la recinzione del fondo rustico non oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. _____ confinante l'immobile di cui al punto n. 1 innanzi, riconosciuto nel N.C.T. al Fg. 67 p.lla 267 (già p.lla 46), sul lato est prospiciente la stradina individuata nel N.C.T. al Fg. 67 p.lla 44 di proprietà REGIONE PUGLIA-GESTIONE SPECIALE AD ESAURIMENTO RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI (Allegati nn. da 1 a 3);
3. che sul lato opposto di detta stradina è presente la linea aerea della corrente elettrica Enel, nonché un palo di diramazione (Allegati n. 1-2);
4. che in loco è esistente una nicchia contatore 3 KW, e una nicchia contatore atta all'incremento di potenza a 15 KW (Allegato n. 3 foto n. 2);
5. che in vista di trasferimento di proprietà dell'immobile citato al punto n. 1 innanzi, per mezzo della procedura esecutiva in oggetto, si ritiene necessaria l'eliminazione della servitù gravante sul fondo rustico, non pignorato,



individuato con la p.lla 267 di cui al punto n. 2 succitato, creato dalla presenza della tubazione interrata di collegamento fra il contatore e la p.lla 266 pignorata (Allegati nn. 1-2);

6. che, per dette ragioni, al fine di eliminare ogni servitù di fatto gravante sulla p.lla 267 a favore della p.lla 266, si intende spostare l'allaccio dal sito esistente, proponendo lo spostamento del medesimo lungo la recinzione posta sul lato ovest della p.lla 266, prospiciente la SP 137 Gravina-Corato (Allegato n. 3 foto n. 2).

Tanto premesso, il sottoscritto,

CHIEDE

a codesta Spett.le Azienda, di ricevere informazioni circa la fattibilità ed i costi derivanti dall'intervento.

Gravina in P. 03 dicembre 2022

Si allega:

- 1-Tav. 1 di 2-planim. generale;
- 2-Tav. 2 di 2-planim. lotti;
- 3-Rilievo fotografico;
- 4-copia del verbale di nomina;
- 5-copia atto di giuramento ed accettazione dell'incarico;
- 6-copia documento di riconoscimento;
- 7-pec disposizioni G.E.;
- 8-disposizioni G.E..

il C.T.U.

geom. Raffaele Riviello



COMUNE DI GRAVINA IN PUGLIA

c.da Pantano, snc - N.C.T. FG. 67 P.LLE 266-267

OGGETTO: Richiesta informazioni spostamento contatore Enel
C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari -
B.P.P.B. s.c.a. c/ [REDACTED]






PLANIMETRIA GENERALE

Proposta nuovo allaccio

Palo Enel di diramazione per allacci-esistente

Allaccio contatori esistenti

LEGENDA

-  p.lla 266 oggetto di pignoramento
-  p.lla 267 non oggetto di pignoramento
-  rete pubblica Enel
-  linea privata adduzione energia elettrica
-  rilievo fotografico

COMUNE DI GRAVINA IN PUGLIA
c.da Pantano, snc - N.C.T. FG. 67 P.LLE 266-267

OGGETTO: Richiesta informazioni spostamento contatore Enel
C.T.U. Proc. R.G. n. 342/2018 Tribunale di Bari -
B.P.P.B. s.c.a. c/ [REDACTED]

Proposta nuovo allaccio



PLANIMETRIA LOTTI

Palo Enel di diramazione per allacci-esistente



Allaccio contatori esistenti

Entrata 2022



Foto n. 1



Foto n. 2





DCOIL0006
46216478 001 141 BAEUBA
5617605 - 141 - 1 / 8 - 4MVUX

RIVIELLO RAFFAELE
VIA VAN GOGH 8/A
70024 GRAVINA IN PUGLIA BA



Azienda certificata OHSAS 18001 - UNI EN ISO 14001 - UNI EN ISO 9001 - UNI CEI EN ISO 50001

e-distribuzione S.p.A. - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombone 2 -Registro Imprese di Roma - R.E.A. 922436 Gruppo
IVA P. IVA 15844561009 Codice Fiscale 05779711000 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel S.p.A.





Azienda certificata OHSAS 18001 - UNI EN ISO 14001 - UNI EN ISO 9001 - UNI CEI EN ISO 50001

e-distribuzione S.p.A. - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma - R.E.A. 922436 Gruppo IVA P. IVA 15844561009 Codice Fiscale 05779711000 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel S.p.A.



Gentile
RIVIELLO RAFFAELE
VIA VAN GOGH 8/A
70024 GRAVINA IN PUGLIA BA

p.c.
RIVIELLO RAFFAELE
Trasmessa tramite EMAIL
RAFFAELERIVIELLO72@GEOPEC.IT

Oggetto: Comunicazione generica
Fornitura sita in: PANTANO SNC - 70024 BA
Numero presa: Codice POD Enetel
Codice rintracciabilità 353446989

Gentile RIVIELLO RAFFAELE,

con riferimento alla sua nota indicata in oggetto del 06/12/2022, a noi pervenuta in pari data, la informiamo di non poter dar seguito alla stessa in quanto carente delle informazioni necessarie per istruire debitamente l'istanza.

La invitiamo a visitare il nostro sito, in particolar modo il seguente link:
<https://www.e-distribuzione.it/servizi/Forniture/spostamento-impianto.html>

Le riepiloghiamo di seguito, per sua comodità, l'elenco della documentazione che dovrà farci pervenire unitamente alla sua richiesta di spostamento:

- Dati fiscali del richiedente per emissione preventivo (denominazione - CF/PI -indirizzo recapito);
- Riferimento telefonico della persona referente per il sopralluogo;
 - Indirizzo dell'impianto interessato dalla richiesta (non sono accettabili i dati catastali Foglio e Particella);
- Copia documento di riconoscimento.

Con l'occasione la informiamo che, in ottemperanza all'articolo 33 dell'allegato C alla delibera dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente n. 654/15, per dar corso alla richiesta in oggetto, dovrà effettuare il pagamento di un importo forfetario di 122 Euro (100 € + IVA 22%), a titolo di anticipo sui contributi per le attività di progettazione e sopralluogo necessarie alla corretta formulazione del preventivo.

Il pagamento potrà essere effettuato tramite c/c postale intestato a E-distribuzione S.p.A. n° 85146892 o con bonifico bancario sul conto IBAN n° IT69 K030 6902 1171 0000 0009 743, indicando nella nella causale 'Anticipo contributo a preventivo - CF/PI richiedente - sede del sopralluogo'.

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 45001 - ISO 14001 - ISO 50001 - ISO 37001

e-distribuzione S.p.A. - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma - R.E.A. 922436 Gruppo
IVA P. IVA 15844561009 Codice Fiscale 05779711000 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel S.p.A.



Resta inteso che procederemo con l'emissione della relativa fattura e con il proseguo della prestazione in oggetto, soltanto dopo aver ricevuto comunicazione dell'avvenuto pagamento tramite copia della ricevuta di avvenuto versamento.

Precisiamo, inoltre, che:

- in caso di accettazione del preventivo, l'anticipo versato verrà detratto dagli importi relativi alla prestazione richiesta;
- in caso di mancata accettazione del preventivo, l'anticipo non verrà restituito;
- qualora, in fase di sopralluogo tecnico, il distributore dovesse accertare che il lavoro da lei richiesto non deve essere considerato a suo carico, ma sarà a carico del distributore stesso, l'anticipo versato le verrà restituito.

La preghiamo pertanto di comunicarci queste informazioni attraverso una delle seguenti modalità:

- Inviare la documentazione alla PEC e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it ;
- servizio " **Invio documentazione** ", previa registrazione all'area riservata del sito www.e-distribuzione.it.

Con l'occasione, la informiamo che i nostri impianti sono tenuti costantemente in tensione e quindi anche l'avvicinamento accidentale agli stessi comporta rischio di elettrocuzione.

Ciò potrà anche comportare interruzione del pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica con ogni connessa e conseguente sua responsabilità.

Richiamiamo pertanto la sua attenzione sulle disposizioni del D. Lgs. N° 81 del 09 aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni che regolamentano la materia della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro, ed in particolare:

sull'articolo 83, che vieta l'esecuzione di lavori in vicinanza di linee elettriche con parti attive non protette salvo che si adottino particolari disposizioni che proteggano i lavoratori;

sull'articolo 117 che definisce le precauzioni da adottarsi nel caso in cui sia necessario effettuare lavori in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette.

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 45001 - ISO 14001 - ISO 50001 - ISO 37001

e-distribuzione S.p.A. - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma - R.E.A. 922436 Gruppo IVA P. IVA 15844561009 Codice Fiscale 05779711000 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel S.p.A.

2 / 3

versione 1.0

Firmato Da: RIVIELLO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338c991fe30668df6152960ccaa5338e



Le ricordiamo che è a sua disposizione il Contact Center di e-distribuzione S.p.A, Numero Verde 803.500. Il servizio è disponibile dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 18:00 e il sabato dalle 9:00 alle 13:00. Potrà inoltre visitare il sito internet di e-distribuzione S.p.A., all'indirizzo web: www.e-distribuzione.it, per informazioni, consigli utili sulle forniture di energia elettrica, servizi on-line, quali ad esempio la visualizzazione dei consumi di energia elettrica. Il sito dispone di sezioni dedicate a clienti e produttori con contenuti, schede pratiche e servizi facilmente consultabili.

Cordiali saluti

DE VENUTO GIUSEPPE UN PROCURATORE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.r.l. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 45001 - ISO 14001 - ISO 50001 - ISO 37001

e-distribuzione S.p.A. - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma - R.E.A. 922436 Gruppo
IVA P. IVA 15844561009 Codice Fiscale 05779711000 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel S.p.A.

3 / 3



FAC SIMILE

Spett.le e-distribuzione S.p.A.
Casella Postale 5555
85100 Potenza
FAX 800 046 674

Oggetto: Richiesta Spostamento Impianti

Il sottoscritto
nato a, il, codice
fiscale, residente in(.....), Via
....., in qualità di (barrare casella d'interesse):

- proprietario di immobile
- Rappresentante Legale della ditta P.I./C.F.....
- Amministratore del condominio P.I./C.F.....
- Altro.....

CHIEDE

Il preventivo di spesa per lo spostamento dell'impianto elettrico costituito da
"....."(specificare: linea - cavo -
palo - cabina etc) ubicato nel Comune di (Provincia),
Via

A tal fine, allega :

- **Stralcio planimetrico ed elaborato tecnico dell'intervento edilizio che intende realizzare**
- **Fotocopia di un proprio documento di identità in corso di validità**
- **Copia del Titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio**
- **Ricevuta di pagamento di un importo forfetario di 122 Euro (IVA compresa, - INSERIRE NELLA CAUSALE DEL PAGAMENTO: nome/cognome/cf/piva del soggetto al quale dovrà essere fatturata la prestazione e l'indirizzo in cui si trova l'impianto da spostare).**

Il pagamento è stato effettuato:

- tramite c/c postale intestato a e-distribuzione S.p.A. n°
- con bonifico bancario sul conto IBAN n° ...

Per la gestione della pratica e l'emissione della fattura, comunica, inoltre, quanto segue:

- Dati fiscali per l'emissione della fattura (denominazione-CF/PI):
.....

- Indirizzo di recapito per eventuale corrispondenza (se disponibile indicare anche indirizzo e-mail):
.....

- Nominativo e Riferimento telefonico della persona referente da contattare per il sopralluogo:
.....



Con l'apposizione della firma in calce al presente modulo, il sottoscritto prende atto che gli impianti di e-distribuzione S.p.A. sono costantemente in tensione e che l'esecuzione di lavori in prossimità dei medesimi deve avvenire nel rigoroso rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ivi comprese quelle di cui al D. Lgs. n° 81 del 09 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni che regolamentano la materia della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro; il sottoscritto prende, in particolare, atto che:

- l'articolo 83 del D.Lgs 81/2008 vieta l'esecuzione di lavori in vicinanza di linee elettriche con parti attive non protette, salvo che si adottino particolari disposizioni che proteggano i lavoratori;
- l'articolo 117 del d.Lgs 81/2008 definisce le precauzioni da adottarsi nel caso in cui sia necessario effettuare lavori in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette.

Relativamente all'importo di € 122, il sottoscritto prende altresì atto che il versamento è previsto dall'articolo 33 dell'allegato C alla Delibera dell'Autorità dell'Energia Elettrica il Gas e il Sistema Idrico 654/2015/R/eel, a garanzia delle attività di progettazione e sopralluogo, da scontare al buon esito della richiesta; in particolare, dichiara di essere a conoscenza che:

- in caso di accettazione da parte Sua del preventivo effettuato da e-distribuzione, l'anticipo versato verrà detratto dagli importi dovuti per la prestazione richiesta;
- in caso di mancata accettazione del preventivo, l'anticipo indicato non verrà restituito;
- qualora, in fase di sopralluogo tecnico, e-distribuzione S.p.A. dovesse accertare che il lavoro di spostamento richiesto deve essere effettuato con oneri a proprio carico, l'anticipo versato verrà restituito.

(*) Per le Pubbliche Amministrazioni occorre indicare:

- **Codice Ufficio** per emissione fattura elettronica: (in applicazione di quanto previsto dalla Legge Finanziaria del 2008 L. n° 244/2007 e dal successivo D.M. 55 del 03/04/2013)
- se l'Ente è soggetto a **Split Payment** (secondo quanto sancito dalla Legge di Stabilità n° 190/2014 che aggiorna l'art. 17 del DPR 633/72 in materia di IVA)

SI	NO
----	----

....., li/...../.....

Firma





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

342/2018 R.G.E.

promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA,
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro

Giudice dell'Esecuzione:
C.T.U.:

Dott.ssa Chiara CUTOLO
geom. Raffaele RIVIELLO

RELAZIONE INTEGRATIVA del Consulente Tecnico d'Ufficio
ALLEGATO N ° 4 – 2° VERBALE D'ISPEZIONE



VERBALE D'ISPEZIONE

Il giorno 21/12/2022, alle ore 11:00, il sottoscritto geom. Raffaele RIVIELLO, C.T.U. nella
procedura 218/2022, inizia le operazioni peritali sugli immobili oggetto di procedura e

precisamente nel Comune di GRAVINA IN PUGLIA alla via/c.da PANTANO

individuati nel N.C.E.U. al Fg. 67 P.IIa 266 Sub. 1. ~~Sono~~ ^è presente il sigg.

FRANCESCO TARANTINO IN QUALITÀ DI RESPONSABILE RETI DELL'ACQUEDOTTO

RURALE DELLE GORGE ZONA NORD DEL CONSORZIO DI BONIFICA "TERRE D'APULIA"

Detti immobili consistono in IL SOPRALUOGO SI È RESO NECESSARIO AL FINE DI
MEGLIO INDIVIDUARE EVENTUALI SOLUZIONI ATTE ALLO SPOSTAMENTO DELL'OPERA
DI PRESA IN ~~DEI~~ RIFERIMENTO ALLA RICHIESTA AVANZATA A MEZZO
PEC DEL 03/12/2022 DALLO SCRIVENTE C.T.U. GEOM. RAFFAELE RIVIELLO

Dei beni in questione si effettua il rilievo metrico, a mezzo di distanziometro elettronico palmare,
nonché il rilievo fotografico.

IL CONSORZIO SI RISERVA DI DARE FORMALE RISCONTRO ALLA PREDETTA PEC.

Delchè è verbale, chiuso alle ore 11:40.

Letto, confermato e sottoscritto.

