

TRIBUNALE DI BARI	
GIUDICE:	dott.ssa Chiara Cutolo
PROCEDIMENTO:	PROCEDURA ESECUTIVA N. 12/2025 R.G.E. in danno di *** e ***
OGGETTO:	Consulenza tecnica
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	ing. Mariarosaria Limitone
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	

DATA: 04.10.2025

Sommario

PREMESSA	2
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	2
OPERAZIONI PERITALI.....	4
RISPOSTA AI QUESITI.....	7
Quesito 1) <i>Identificazione dei beni oggetto della procedura</i>	7
Quesito 2) <i>Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.</i>	9
Quesiti 3 e 4) <i>Data di costruzione e titoli abilitati</i>	13
Quesito 5) <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	20
Quesito 6) <i>Identificazione catastale</i>	21
Quesito 7) <i>Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità</i>	23
Quesito 8) <i>Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</i>	23
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	25
<i>Vincoli a carico dell'acquirente</i>	25
<i>Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura</i>	27
<i>Difformità urbanistico-catastali/difformità urbanistico-edilizie/difformità catastali</i>	27
Quesito 9) <i>Gravami di censo, livello o uso civico</i>	30
Quesito 10) <i>Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche del bene - Valore degli immobili</i>	30
<i>Caratteristiche dimensionali – Calcolo della superficie commerciale</i>	30
Adeguamenti e correzioni di stima	33
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.....	34
ELENCO ALLEGATI LOTTO A.....	34

PREMESSA

In conformità al provvedimento emesso in data 04 marzo 2025, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Marisa ATTOLINO nominava la sottoscritta Dott. Ing. Mariarosaria LIMITONE, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6983, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari, C.T.U. del procedimento in epigrafe.

La sottoscritta in data 11 marzo 2025 prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Esaminati gli atti della procedura la sottoscritta provvedeva, di concerto con il custode giudiziario, Avv. ****, al controllo della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del c.p.c. La documentazione prodotta dal creditore proc****e è composta da:

- copia della Certificazione Notarile redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila in data 20.01.2025 e depositata in data 21.01.2025;
- atto di pignoramento notificato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 14.01.2025 ai nn. 1836/1422 e relativa nota di trascrizione;
- atto di precetto con contestuale deposito della nota di iscrizione a ruolo in data 13.01.2025, copia contratto di mutuo a rogito del Notaio Michele Labriola del 19.12.2007, repertorio n. 37984/11517, copia atto di precetto notificato, tutti prodotti in data 13.01.2025;
- istanza di vendita depositata in data 15.01.2025;
- ricorso di opposizione agli atti esecutivi (ex art. 617/618) in atti dal 03.03.2025;
- ricorso per intervento di Agenzia delle Entrate inserito nel fascicolo in data 24.01.2025;

Nella suddetta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di procedura e le proprietà nel ventennio antec****e la trascrizione del pignoramento.

Per quanto attiene allo stato civile degli esecutati, la sottoscritta ha appurato che:

- i signori ***, nato a ***, e ***, nata a ***, hanno contratto matrimonio in Bari in data ***scegliendo il regime della separazione dei beni (atto trascritto nel registro dello stato civile del Comune di Bari al n. 574 parte II serie A anno 2007);

- in virtù del Decreto di omologazione di separazione giudiziale emesso dal Tribunale di Bari, sezione 1° civile, in data 04.10.2011, i coniugi *** sono attualmente separati;
- il sopracitato Decreto rimanda espressamente alla convenzione di cui al ricorso del 13.06.2011 ovvero *“la signora *** si obbliga a trasferire in favore del signor *** la quota di propria spettanza pari ad 1/2 sull'immobile già adibito a casa coniugale sito in Bari – Ceglie del Campo, via Nicola Manzari 18, riportato in catasto al foglio 11, particella 405, sub 16 e sub 30. Il suddetto trasferimento sarà perfezionato con atto pubblico a rogito del notaio a designarsi da parte del signor *** ed a spese dello stesso entro 90 giorni dalla comunicazione della sentenza. Il signor *** si obbliga ad accollarsi il mutuo stipulato dai coniugi *** per l'acquisto dell'immobile nella parte residua ancora da estinguere”*;
- ad oggi non risulta nessun trasferimento della predetta quota di proprietà in favore del signor *** e pertanto i beni in esame risultano intestati ai coniugi per la quota di un mezzo ciascuno della proprietà superficiaria.

Dal confronto tra la documentazione catastale prodotta dal creditore proc***te, le visure storiche per immobile effettuate dalla sottoscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Bari al 12.03.2025, al 30.09.2025 e quelle anagrafiche si evince che tutti i beni risultano intestati a:

- COMUNE BARI sede in BARI (BA), c.f. 80015010723, proprietà per l'area 1/1;
- *** nata a ***, proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *** nato a ***, proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni.

Dalla ricostruzione della proprietà le unità immobiliari, censite in Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sez. urbana CE, al foglio 11, particella 405, subalterni 16 e 30, sono pervenute ai coniugi *** in proprietà superficiaria giusta atto di compravendita¹ a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari del 19.12.2007, repertorio n. 37983/11516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 20.12.2007 ai nn. 68056/42902.

Detti beni appartengono ad un fabbricato sito in Bari - Ceglie del Campo alla Via Nicola Manzari n. 18 (già Via Gorizia n. 18) costituente il lotto 35, Comparto D, del Piano di zona per l’edilizia

¹ Cfr. All. 4 del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.

economica e popolare - PEEP 167 di Ceglie del Campo. Il fabbricato è stato realizzato in parte con anticipazione dei soci della cooperativa edilizia ed in parte con i proventi di un mutuo edilizio (cfr. contratto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro dell'11.06.1992, repertorio n. 79547, registrato a Gioia del Colle il 15.06.1992 al n. 1084 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 12.06.1992 ai nn. 22413/2614) il quale è stato successivamente frazionato in favore dei soci assegnatari degli alloggi (cfr. atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro del 28.12.1993, repertorio n. 95305, registrato a Gioia del Colle il 17.01.1994 al n. 116).

Gli immobili in esame sono stati liberati dall'iscrizione ipotecaria inerente il mutuo di cui sopra con atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari del 02.02.2007, registrato a Bari in data 13.02.2007 ai nn. 68056/42902.

Si sottolinea che in caso di procedura esecutiva la normativa prevede l'obbligo, da parte del creditore proc***te, di darne comunicazione formale tramite posta elettronica certificata ai competenti uffici comunali ed eventualmente anche all'ente erogatore del finanziamento (solo nel caso in cui esista un mutuo finalizzato alla costruzione del bene), pena la nullità e improcedibilità del procedimento stesso.

OPERAZIONI PERITALI

Il custode giudiziario provvedeva a comunicare alle parti interessate, sia mediante lettera raccomandata RR1, sia attraverso pec all'avvocato del creditore proc***te che in data 16 aprile 2025 alle ore 15:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di procedura siti in Bari – Ceglie del campo alla Via Nicola Manzari n. 18 nonché indirizzo di residenza del signor ***. Alla data e all'ora prefissate la scrivente e il custode giudiziario si recavano in loco riscontrando la presenza del signor *** il quale permetteva l'accesso al bene. Durante il sopralluogo la scrivente eseguiva un primo rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'unità immobiliare in esame e si riservava la possibilità di procedere ad un nuovo accesso per effettuare ulteriori verifiche. Il sopralluogo si concludeva alle ore 16:30.

Sulla base delle informazioni e della documentazione acquisite, la scrivente si accingeva a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza ai seguenti quesiti:

4/35

- 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 provvendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria DESCRIZIONE del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad INDICARE per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad ACCERTARE, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 verificare l'inesistenza del bene in zona ZES, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

11) 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 d.p.r. n. 380/2001);

12) 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;

13) 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 verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) ad ACCERTARE se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

16) 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.

17) 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.

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

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1) Identificazione dei beni oggetto della procedura

I beni oggetto della procedura esecutiva, giusta atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 14.01.2025 ai nn. 1836/1422 - Atto esecutivo o cautelativo Verbale di pignoramento immobili a favore di ORGANA SPV SRL con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, sono:

- un appartamento sito in Bari – Ceglie del Campo alla Via Nicola Manzari n. 18 (già Traversa di Via Gorizia n. 18) – piano sesto sul piano pilotis e pertinenziale cantinola al piano interrato

dello stesso stabile individuato dal numero interno 11; l'abitazione è confinante con vano scala ed ascensore condominiali, con appartamento adiacente sullo stesso pianerottolo e con l'antistante e retrostante cortile condominiale; la cantinola al piano interrato è adiacente per due lati al corridoio condominiale ed è ubicata tra altri due locali deposito dello stesso piano contraddistinti con gli interni 13 e 6;

- un posto auto sito in Bari – Ceglie del campo alla Via Nicola Manzari n. 18 (già Traversa di Via Gorizia n. 18) – piano interrato, interno 7, confinante con lo spazio di manovra condominiale, muratura perimetrale e altri posti auto adiacenti individuati dai numeri interni 6 e 8.

Detti beni appartengono ad un fabbricato realizzato dalla società ***, facente parte del lotto 35, Comparto D, del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - PEEP 167 di Ceglie del Campo.

Tutti gli immobili in esame sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio CE/11, particella 405, subalterni 16 e 30 entrambi intestati a:

- COMUNE BARI sede in BARI (BA), c.f. 80015010723, proprietà per l'area 1/1;
- *** nata a ***, proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *** nato a ***, proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni.

Come già evidenziato nei paragrafi prec**ti i coniugi *** sono attualmente separati in virtù di Decreto di omologazione di separazione giudiziale emesso dal Tribunale di Bari, sezione 1° civile, in data 04.10.2011.

La sottoscritta, in ragione della natura, della consistenza e della destinazione d'uso dei beni oggetto della procedura ovvero un appartamento e relative pertinenze al piano interrato dello stesso stabile, ha identificato un unico lotto.

Di seguito si riporta la relazione di stima inerente il LOTTO A.

PERIZIA DI STIMA LOTTO A

LOTTO A (lotto unico)

1. Proprietà superficiaria dell'immobile sito in Bari – Ceglie del Campo alla Via Nicola Manzari n. 18 (già traversa di Via Gorizia n. 18) – piano sesto e della pertinenziale cantinola al piano interrato dello stesso stabile, individuati in **Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio CE/11, particella 405, subalterno 16.**

2. Proprietà superficiaria dell'immobile sito in Bari – Ceglie del Campo alla Via Nicola Manzari n. 18 (già traversa di Via Gorizia n. 18) – piano interrato censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio CE/11, particella 405, subalterno 30.**

Quesito 2) Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato residenziale elevato otto piani oltre il piano pilotis e l'interrato. L'edificio è ubicato nella frazione/quartiere di Ceglie del Campo di Bari, in una zona di espansione confinante con Via Gorizia percorrendo Via Fanelli, a circa nove chilometri dalla stazione ferroviaria della città, a circa due chilometri dalla zona centrale della suddetta località e a due passi dalla Scuola Manzoni – Lucarelli di Ceglie del Campo. Lo stabile risalente alla prima metà degli anni novanta è dotato di due distinti accessi, uno pedonale e uno carrabile entrambi individuati dal civico 18 di Via Nicola Manzari. Il piano terra dell'edificio è un piano pilotis con antistante e retrostante cortile condominiale accessibile dal cancello pedonale e dall'androne condominiale di ingresso al fabbricato. Il piano interrato è composto da posti auto e cantinole, i restanti livelli da unità immobiliari a destinazione residenziale.

I beni da periziare sono ubicati al piano sesto ed interrato dello stabile dotato di ascensore. L'appartamento al sesto piano sul piano pilotis si compone di una zona giorno che funge da ingresso, soggiorno/pranzo e cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Di pertinenza dell'immobile sono un balcone e una veranda al sesto piano, una cantinola e un posto auto entrambi al piano interrato dell'edificio. Il balcone è appartenente al prospetto principale su Via Manzari, mentre la veranda appartenente al prospetto secondario è prospiciente il retrostante cortile condominiale confinante a sua volta con un'area verde accessibile da Via Manzari e Via Gorizia. La cantinola e il posto auto sono raggiungibili mediante la rampa carrabile o il vano scala condominiale.

Confini

I beni risultano posti tra le coerenze:

- l'abitazione a nord con vano scala ed ascensore condominiale, ad est ed ovest con cortile condominiale, a sud con fabbricato adiacente avente accesso dal civico n. 16 di Via Nicola Manzari;
- la cantinola a sud ed est con il corridoio/disimpegno condominiale, a nord con altro locale deposito individuato dal numero interno 13;
- Il posto auto a sud con spazio di manovra condominiale, a nord con la muratura perimetrale, ad est ed ovest con altri posti auto adiacenti individuati dai numeri interni 6 e 8.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è costituito da una struttura intelaiata travi – pilastri con solai piani in latero – cemento risalente alla prima metà degli novanta. Le finiture esterne sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione². I prospetti sono intonacati a civile di colore ocra e grigio. Da Via Manzari, in corrispondenza del civico 18, si accede ad un piazzale asfaltato destinato a parcheggio pubblico ubicato in posizione frontale rispetto all'edificio di cui i beni fanno parte. Dal cancello pedonale, oltrepassata una rampa di scale necessaria per superare il dislivello esistente rispetto alla quota stradale, si giunge al piano pilotis che distribuisce l'androne condominiale, gli spazi aperti e la sala condominiale. Dall'androne condominiale si giunge ai collegamenti verticali (scale ed ascensore) che permettono di raggiungere i vari piani. Le scale sono rivestite in pietra naturale di colore grigio/bianco; le pareti sono pitturate di colore chiaro. Sia i pavimenti che le pareti sono in discrete condizioni di conservazione.

Al sesto piano, dalla porta a destra di chi giunge sul pianerottolo, ci si immette in un ambiente unico (ingresso/soggiorno/pranzo) che distribuisce l'angolo cottura e la zona notte. Dal disimpegno ubicato dalla parte opposta rispetto all'ingresso, in prossimità di una colonna rotonda che maschera un pilastro in c.a., si accede alle due camere da letto e al bagno. La camera da letto matrimoniale si affaccia sul prospetto principale mediante un unico balcone a prevalente sviluppo longitudinale rispetto a Via Manzari ed accessibile anche dalla zona giorno

² Cfr. All. 5 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

attraverso due portefinestre. Il bagno e la seconda camera da letto sono dislocati sul prospetto secondario e confinano direttamente con la veranda accessibile dalla camera da letto e dalla cucina/angolo cottura. Il soggiorno/pranzo e la cucina/angolo cottura sono di fatto un unico ambiente visivamente separati tra loro mediante un dislivello (un gradino) e un'isola che funge da piano d'appoggio.

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati naturalmente grazie alla presenza di porte finestra e/o finestre appartenenti ai prospetti aventi affaccio sugli spazi esterni condominiali ad esclusione del disimpegno della zona notte. Si precisa che gli ambienti appartenenti al prospetto secondario sono dotati di aperture confinanti con la veranda.

Il servizio igienico, areato ed illuminato naturalmente da una finestra confinante con la veranda, è dotato di una vasca parzialmente delimitata da un pannello in vetro, un wc, un bidet, un mobile con lavabo e relativa specchiera. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti a tutta altezza in ceramica con decori geometrici di colore azzurro/celeste. Il soffitto e il bordo superiore delle pareti sono pitturati di colore bianco. Il servizio igienico è suddiviso in due zone a causa della presenza di un dislivello che distingue la zona della vasca e del bidet dall'area antistante dove sono dislocati il wc e il lavabo. Tale dislivello è stato realizzato per incassare la vasca a pavimento.

La porta d'ingresso è in legno e blindata in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in metallo a vetrocamera protetti da tapparelle. Gli infissi interni sono porte pieghevoli e/o a battente laccate di colore nero lucido in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

All'interno l'abitazione si presenta con una pavimentazione in parquet (listelli montati a quarantacinque gradi) in buono stato di conservazione; la cucina/angolo cottura è dotata di pavimenti e rivestimenti in gres effetto pietra di differenti dimensioni e tonalità. Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati con colori chiari. L'altezza netta dei soffitti, intonacati e tinteggiati a civile, è di 2,70 mt. La zona giorno è provvista di controsoffitti di varie forme e dimensioni corredati di faretti incassati.

Gli impianti presenti sono: idrico-fognante, riscaldamento, elettrico, citofonico, antenna televisiva centralizzata. Tutti gli impianti risalgono alla prima metà degli anni novanta. L'impianto elettrico non è adeguato alle normative vigenti; l'impianto di riscaldamento è del

11/35

tipo autonomo alimentato a gas metano con corpi scaldanti in ghisa non dotati di valvole termostatiche; la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono garantiti dalla presenza di un generatore di calore tradizionale collocato nel ripostiglio/lavanderia ricavato nella veranda. L'unità immobiliare è inoltre dotata di due condizionatori installati a parete rispettivamente nel soggiorno/pranzo e nella camera da letto. Durante il sopralluogo il signor *** ha dichiarato che i due split a parete non sono funzionanti.

Allo stato attuale, l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione relativamente a tutte le finiture esistenti ad esclusione della pavimentazione del bagno che presenta imperfezioni derivanti dall'usura.

Dal vano scala condominiale e dalla rampa carrabile protetta da un cancello a movimentazione elettrica si accede alla corsia di manovra del piano interrato costituito da sedici posti auto dislocati su tre lati del fabbricato e da sedici locali depositi (cantinole). Il piano interrato è suddiviso in due zone distinte, una accessibile dalla rampa carrabile e destinata ad autorimessa, l'altra destinata a cantinole ubicata sul retro rispetto alla rampa carrabile. Le due zone sono separate grazie alla presenza di due locali condominiali (vano autoclave e riserva idrica antincendio) e di una rampa di scale in cemento allo stato rustico che collega il piano interrato al retrostante cortile condominiale il cui calpestio è costituito dall'estradosso del solaio di copertura di una porzione del piano interrato. Superata la rampa carrabile e percorrendo la corsia di manovra, il posto auto in oggetto è il secondo a destra³ rispetto alla muratura che separa l'autorimessa dalla rampa di scale di cui sopra. Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale ovvero delle strisce scure segnate sul pavimento. In corrispondenza dei soffitti sono visibili le tubazioni degli impianti condominiali e l'intradosso del solaio che divide il piano terra dal piano interrato.

L'autorimessa, così come tutte le parti comuni del piano interrato, è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione a causa dell'umidità di risalita che ha generato diffuse efflorescenze e macchie sulla pavimentazione esistente in marmette di cemento. L'intero piano è protetto da una serranda elettrica in alluminio e da un cancello carrabile a movimentazione

³ Cfr. All. 5 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

elettrica; le pareti e i soffitti sono in parte intonacati a civile. Dall'autorimessa, percorrendo un corridoio condominiale, è possibile accedere alle cantinole ovvero a locali deposito di forma rettangolare dotati di serramenti a battente in ferro. I corridoi condominiali a servizio delle cantinole sono areati ed illuminati grazie alla presenza di aperture protette da griglie in ferro ricavate nel solaio di copertura del piano interrato il quale costituisce all'estradosso la quota di calpestio del retrostante cortile condominiale. Alla cantinola si accede dalla seconda porta a destra entrando nel disimpegno condominiale dall'autorimessa. Trattasi di un locale cieco di forma rettangolare, provvisto di impianto elettrico. Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiate di colore bianco. Durante i sopralluoghi la scrivente ha accertato che la cantinola è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, interamente occupata da materiale di vario genere.

Con riferimento all'art.10 del D.P.R. 633/1972, la sottoscritta ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad I.V.A.

Quesiti 3 e 4) Data di costruzione e titoli abilitati

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato sito in Bari - Ceglie del Campo alla Via Nicola Manzari n. 18 (già Via Gorizia n. 18) realizzato dalla società ***, facente parte del lotto 35, Comparto D, del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - PEEP 167 di Ceglie del Campo, approvato con Deliberazione Consiliare n. 751 del 04.08.1978 e successivo provvedimento della Giunta Regionale Puglia n. 1551 del 17.03.1980 in attuazione della legge n. 167 del 18.04.1962. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 1171 del 21.03.1990 il Comune di Bari ha disposto l'assegnazione con diritto di superficie del lotto n. 35 (dell'estensione di mq 1.292,00) di cui sopra, a favore della Cooperativa *** mediante la stipula di apposita convenzione giusta atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 08.01.1991, repertorio n. 64994/7887, registrato a Gioia del Colle il 21.01.1991 al n. 152/1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 24.01.1991 ai nn. 4756/4015.

Nell'atto di convenzione sopracitato è precisato quanto segue:

il corrispettivo della cessione in superficie del suolo costituente il lotto 35 è pari a lire 65.250.000 corrispondente al prezzo di acquisto che la società cooperativa ha corrisposto in nome e per conto del Comune di Bari ai legittimi proprietari;

- il diritto di superficie è esteso alla realizzazione delle costruzioni secondo il progetto approvato dal Comune e all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari per l'esecuzione delle opere oltre al mantenimento e godimento delle stesse costruzioni in favore del concessionario;
- è fatto divieto al concessionario di cedere il diritto di superficie dell'area in questione ovvero *"... La concessione del diritto di superficie ha la durata di novantanove (99) anni e potrà essere rinnovata per un ugual periodo purché ne venga fatta richiesta ... almeno un anno prima della scadenza. Scaduto il termine finale della concessione, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diviene automaticamente proprietario.... Senza che sia dovuto alla controparte indennizzo alcuno, fatta eccezione per le opere di manutenzione ...In caso di rinnovo il corrispettivo sarà determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area...Tutte le spese relative all'atto di rinnovo della concessione, alla stima ... saranno a carico del concessionario ... Il concessionario si impegna ad assegnare gli alloggi realizzati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari..."* dandone tempestiva comunicazione al Comune mediante copia autentica del verbale del consiglio di amministrazione e prima della stipula dell'atto di assegnazione il quale dovrà contenere specifiche clausole in accordo con l'atto di convenzione;
- è vietato procedere alla locazione degli alloggi assegnati per un periodo di cinque anni dalla data dell'assegnazione, salvo casi specifici previa trasmissione della relativa documentazione al Comune di Bari. *"Scaduto il quinquennio e per la durata del mutuo, l'assegnatario potrà liberamente concedere in locazione l'alloggio esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti Il rapporto di locazione non potrà avere durata inferiore a quattro anni rinnovabile a semplice richiesta del conduttore ..."* (contratto di mutuo edilizio a rogito del Notaio Ernesto Fornaro dell'11.06.1992 repertorio n. 79547, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 12.06.1992 ai nn. 22413/2614).
- gli alloggi assegnati dalla società cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni

dalla data di prima assegnazione salvo i casi specificati nell'atto di convenzione; inoltre è specificato che "... Dall'undicesimo anno al ventesimo anno dalla data di prima assegnazione è consentita l'alienazione dell'alloggio o la costituzione di diritti reali di godimento, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei surrichiamati requisiti ... I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

- tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella: ...

- da 21 a 30 anni, 20%
- oltre 30 anni, 30%..."

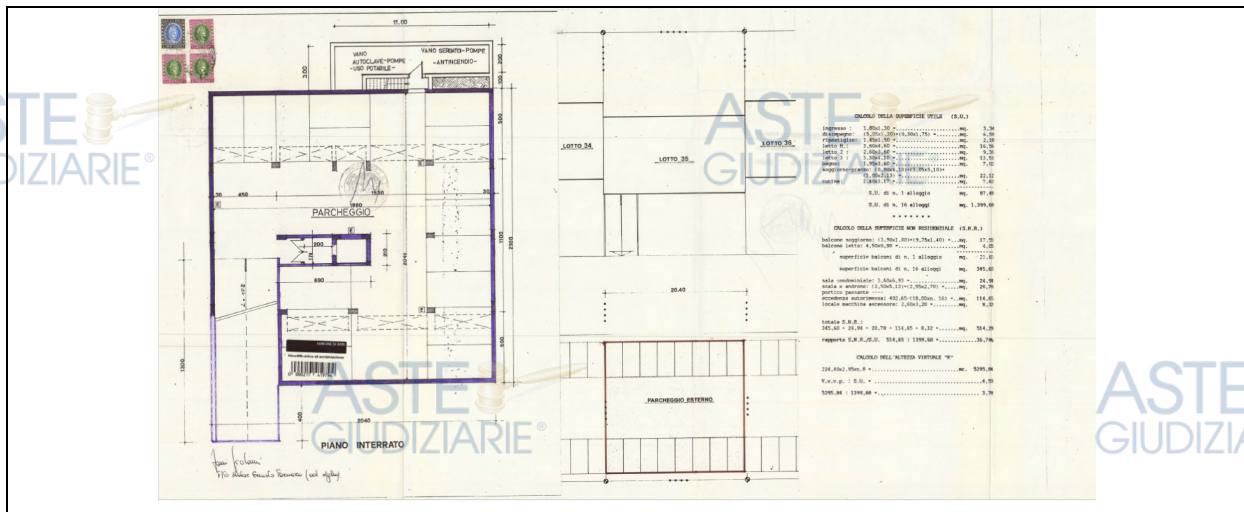
- sono previste sanzioni pecuniarie e/o la risoluzione della convenzione e/o la decadenza del diritto di superficie in caso di mancato rispetto e/o violazione degli obblighi di cui all'atto di convenzione.

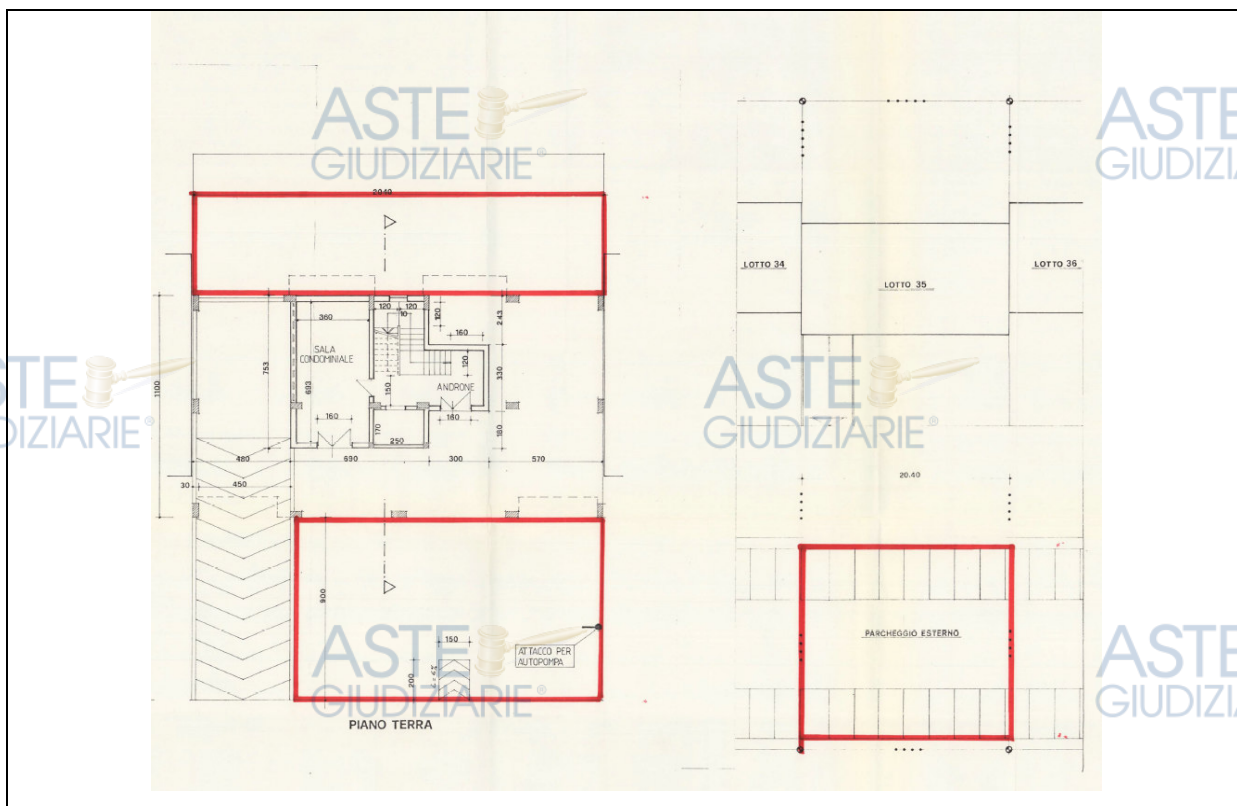
Il fabbricato di cui i beni fanno parte è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia n. 276/90** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 02.04.1991⁴ finalizzata alla costruzione di una palazzina di otto piani su pilotis costituente il lotto 35 del comparto D della zona vincolata per la 167 in Ceglie del Campo giusta assegnazione con Delibera Consiliare n. 924 del 14.06.1983 e successiva assegnazione in diritto di superficie mediante Delibera del Consiglio Comunale n. 1171 del 21.03.1990. Il progetto di cui alla C.E. n. 276/90 del 02.04.1991 ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia in data 09.10.1990 a condizione che la società *** realizzasse le seguenti opere/adempimenti disposti dall'Ufficio Tecnico: adeguare la costruzione a farsi agli allineamenti stradali previsti da P.R.G. e alle prescrizioni previste nel Piano di zona 167 – Ceglie del Campo e nella legge 457/78 con la necessità di integrare con un elaborato grafico corretto, adeguare il fabbricato alla legge 13/89, vincolare a parcheggio una

⁴ Cfr. fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

maggiore di superficie (cfr. rettifica atto di vincolo a parcheggio del 15.03.1991 scrittura autenticata nelle firme dal Notaio Ernesto Fornaro repertorio n. 66695/8077, registrato a Gioia del Colle il 18.03.1991 al n. 545) oltre ad acquisire il parere dei Vigili del Fuoco.

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Ernesto Fornaro in data 09.01.1991, repertorio n. 6411/5399, registrato a Gioia del Colle il 14.01.1991 al n. 172, era stata destinata a parcheggio privato un'area a piano terra della superficie di mq 367,20. Successivamente ai fini del rilascio della concessione edilizia di cui sopra, mediante scrittura privata - atto di rettifica di vincolo a parcheggio, veniva destinata a parcheggio una superficie complessiva di mq 607,80: mq 367,20 di parcheggio esterno al lotto 35, mq 102,00 di parcheggio nell'area condominiale retrostante il fabbricato e mq 138,60 di parcheggio nell'area antistante il fabbricato ed adiacente alla rampa carrabile, oltre alla superficie già riservata ad autorimessa al piano interrato di mq 462,65 (cfr. atto di vincolo a parcheggio - vincolo autorimessa a rogito del Notaio Ernesto Fornaro del 09.01.1991, repertorio n. 65008).





Successivamente il fabbricato è stato oggetto di⁵:

- variante in corso d'opera a C.E. n. 276/90 - n. 18626/1992 rilasciata in data 19.05.1993 – variante per ampliamento piano interrato fuori sagoma – parere favorevole del 18.01.1993 previa acquisizione parere dei vigili del fuoco;
- variante in corso d'opera a C.E. n. 276/90 n. 23638/93 del 29.07.1993 per diversa distribuzione degli spazi interni – parere favorevole del 20.07.1993 – autorizzazione protocollo 23638 del 23.04.1993.

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati ultimati in data 30.08.1993.

L'edificio realizzato è ancora privo del certificato di abitabilità.

Difatti la società *** in data 01.02.1994 ha richiesto al Comune di Bari il certificato di abitabilità/agibilità – pratica 6435 il cui iter risulta ad oggi sospeso per carenza documentale oltre alla necessità di verificare l'arretramento dell'attuale recinzione condominiale e la

⁵ Cfr. fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

destinazione effettiva nonché l'accatastamento di tutte le parti comuni e delle attinenze scoperte (parcheggi) al piano terra.

Dalle indagini effettuate presso i registri dell'Area Urbanistica – Sportello SUE- del Comune di Bari (ricerche per immobile, indirizzo e nominative), la scrivente ha verificato che dal 1995 ad oggi il LOTTO A non è stato interessato da ulteriori interventi edilizi e che non esistono titoli abilitativi e/o domande di condono/dichiarazioni di agibilità relative all'immobile in oggetto, successivi a quelli menzionati in precedenza.

La sottoscritta in fase di sopralluogo, ha riscontrato che l'appartamento è parzialmente difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla variante in corso d'opera a C.E. n. 276/90 n. 23638/93 del 29.07.1993. Inoltre la scrivente ha verificato che la planimetria catastale in atti dal 04 aprile 1995 del subalterno 16 non è conforme allo stato dei luoghi.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie sopracitate sono emerse le seguenti difformità:

1. ampliamento di superficie utile

- durante il sopralluogo la scrivente ha riscontrato la presenza di una veranda ricavata mediante la chiusura con infissi a vetrocamera del balcone di pertinenza del prospetto secondario e confinante con il bagno, una delle camere da letto e la cucina/angolo cottura;

2. diversa distribuzione degli ambienti interni

- nell'elaborato grafico di progetto allegato alla variante n. 23638/93 all'interno della camera da letto è rappresentato un tramezzo/muretto basso che divide la camera da letto da una zona che dovrebbe fungere da disimpegno/cabina armadio; nello stato dei luoghi, tale divisione fisica non esiste; analogamente, nello stato di fatto non esiste la porzione di muratura che dovrebbe separare la cucina rispetto al pranzo;
- nello stesso elaborato grafico di progetto non è stata indicata la differenza di quota esistente tra il soggiorno/pranzo e la cucina /angolo cottura;
- negli elaborati grafici di progetto l'attuale camera da letto confinante con il bagno e la veranda è destinata a ripostiglio poiché ha una superficie utile di mq 8,30; per la vigente normativa tale consistenza, essendo inferiore ai nove metri quadrati, non rispetta i

18/35

requisiti minimi atti a garantire condizioni abitative e igienico-sanitarie adeguate tali da essere destinata a camera da letto;

Inoltre dal confronto tra gli elaborati di progetto, la documentazione urbanistica e catastale e lo stato dei luoghi la scrivente ha verificato che:

- per l'intero edificio non sono state realizzate le porzioni di muratura appartenenti alla facciata principale che avrebbero dovuto schermare delle porzioni di prospetto in continuità con i parapetti dei balconi confinanti con i fabbricati adiacenti; attualmente il prospetto principale è caratterizzato da una muratura centrale che si sviluppa verticalmente per l'intera facciata che interrompe la continuità dei parapetti in cemento dei balconi a ciascun piano;

- le aree vincolate a parcheggio, parti comuni al fabbricato, non sono state censite in Catasto in conformità agli elaborati grafici di progetto e allo stato di fatto e non sono ben individuabili in loco; l'area scoperta vincolata a parcheggio antistante al fabbricato non è distinguibile rispetto al parcheggio esterno così come rappresentate negli elaborati grafici di progetto mentre, l'area retrostante il fabbricato di fatto è raggiungibile solo a piedi mediante gli accessi pedonali e/o i collegamenti verticali esistenti.

Per quanto riguarda la veranda, la normativa vigente (articolo 40 - comma 6 legge 47/85 e legge 326/2003 e s.m.i.) prevede la possibilità di regolarizzare le opere abusive solo nel caso in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive e/o fallimenti purché, le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano sorte in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (2 ottobre 2003).

Dalle ricerche delle formalità gravanti sui beni si evince che dette ragioni di credito sono sorte in data successiva al 2 ottobre 2003 pertanto, l'ampliamento non è condonabile ai sensi della legge 326/2003 e s.m.i. e di conseguenza la veranda dovrà essere smantellata. Per quanto riguarda invece la diversa distribuzione degli ambienti interni sarà necessario inoltrare richiesta

a firma di tecnico abilitato, per il rilascio oneroso del relativo titolo abilitativo in sanatoria (accertamento di conformità – art. 36 del T.U.E dell'edilizia n. 380/2001 e s. m. i.). I costi complessivi per la richiesta di sanatoria per le lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi sopradescritti, per i lavori di demolizione/smontaggio degli infissi della veranda, di tutte le opere murarie ed impiantistiche necessarie a ripristinare lo stato legittimo, il pagamento della

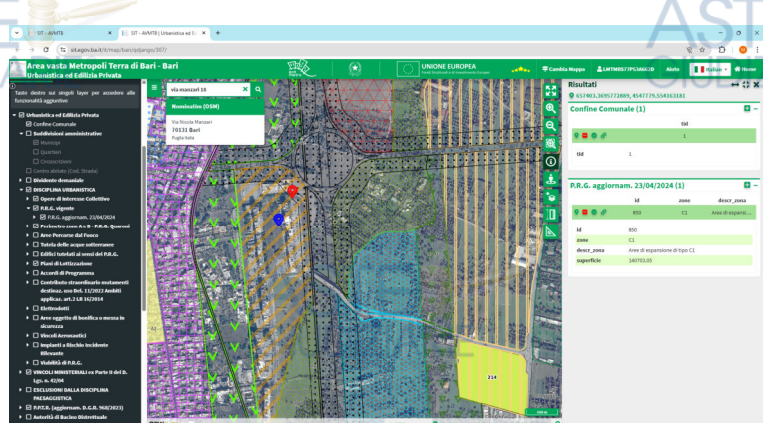
19/35

sanzione e dei diritti di segreteria, l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a circa € 6.000,00 salvo calcoli più dettagliati da effettuare in sede di istruttoria.

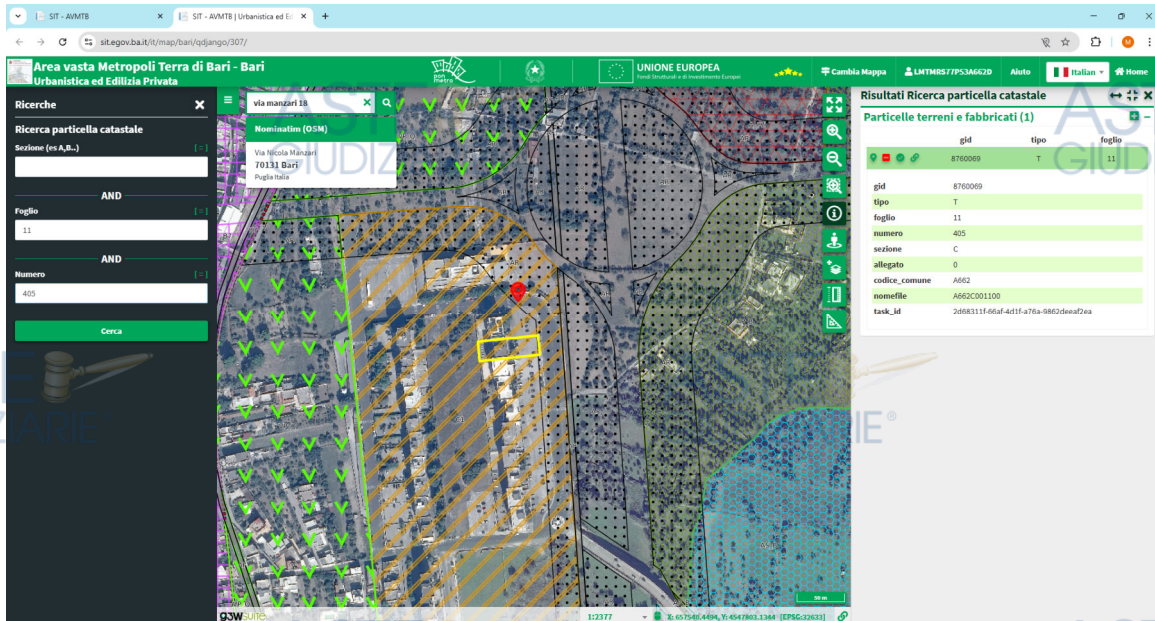
Si precisa inoltre che le difformità rilevate per l'intero edificio potrebbero essere sanate previo consenso da parte dell'intero condominio trattandosi di opere realizzate su parti comuni dell'intero edificio (aree destinate a parcheggio scoperto e lievi difformità in prospetto). Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato legittimo ed accatastare le parti comuni in conformità agli elaborati grafici di progetto. Ad oggi la scrivente non può stimare i relativi costi in quanto gli stessi saranno quantificati dai competenti uffici comunali nel momento in cui l'aggiudicatario formulerà apposita istanza prima di procedere al nuovo trasferimento dei beni in favore di terzi.

Quesito 5) Certificato di destinazione urbanistica

Nel caso in esame non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di unità immobiliare ricadente in aree di espansione di tipo C1 del vigente strumento urbanistico del Comune di Bari (cfr. articolo 51



delle Norme Tecniche di Attuazione) e aree del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - PEEP 167 di Ceglie del Campo.



Quesito 6) Identificazione catastale

Dalla documentazione agli atti e dalle visure storiche per immobile, effettuate dalla scrivente in data 03.04.2025 e 30.09.2025, si ricava che i beni sono attualmente intestati a:

- COMUNE BARI sede in BARI (BA), c.f. 80015010723, proprietà per l'area 1/1;
- *** nata a ***, proprietà superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *** nato a ***, proprietà superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni;

Appartamento e cantinola

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
CE	11	405	16	3	A/3	4	5,5 vani	Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte: 113 m ²	Euro 681,72
Via Gorizia n. 18, Piano S1 - 6									

La planimetria catastale in atti dal 04 aprile 1995 del subalterno 16 è parzialmente difforme rispetto allo stato dei luoghi come meglio specificato nei paragrafi 3) e 4).

Si precisa che nell'aggiornamento delle planimetrie catastali di cui ai precedenti paragrafi, sarà necessario prevedere anche il frazionamento dell'appartamento dalla cantinola generando due subalterni distinti oltre a modificare la dicitura "box" per la cantinola trattandosi di un locale deposito. Difatti in conformità alle Disposizioni Catastali dell'Agenzia delle Entrate del 01.07.2020 in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse, è attualmente obbligatorio censire separatamente le pertinenze dall'unità immobiliare principale.

Posto auto

Catasto Fabbricati del Comune di Bari

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
CE	11	405	30	3	C/6	2	9 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 13,48
Via Gorizia n. 18, Piano S1									

La planimetria catastale in atti dal 04 giugno 1995 del subalterno 30 è conforme allo stato dei luoghi.

Nel tempo gli immobili non hanno subito variazioni di consistenza e/o altra natura ad esclusione degli aggiornamenti derivanti dall'adeguamento dei dati da parte dell'ufficio competente per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono utilità comuni all'appartamento e alla cantinola (sub 16):

- il sub 1 ovvero bene censibile - attinenza scoperta antistante il fabbricato non conforme rispetto allo stato dei luoghi e agli elaborati grafici di progetto;
 - il sub 2 bene comune censibile che individua il porticato a piano terra a confine con l'androne condominiale;
 - il sub 3 ovvero bene comune censibile - attinenza scoperta sul retro del fabbricato che dovrebbe essere destinata a parcheggio secondo gli elaborati grafici di progetto;
 - il sub 4 ovvero bene comune censibile – sala condominiale a piano terra
 - il sub 22 bene comune censibile che identifica il lastrico solare dell'edificio;
- oltre al vano scala, vano macchine ascensore, locale autoclave e riserva idrica antincendio tutti individuati dal subalterno 5 (bene comune non censibile).

Sono altresì utilità comuni al posto auto (sub 30) i sopradescritti subalterni 1, 2,3,4 e 22.

Inoltre, come si evince dall'estratto di mappa del foglio 11 particella 405, sulla particella in esame insiste anche una porzione di fabbricato confinante con l'attuale sede stradale che nello stato dei luoghi non esiste. Pertanto sarebbe necessario aggiornare l'estratto di mappa unitamente alle parti comuni al fabbricato di cui i beni fanno parte.

Quesito 7) Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità

Dalla documentazione prodotta dal creditore proc***e e dalle indagini effettuate dalla scrivente si evince che all'atto del pignoramento le unità immobiliari, censite in Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sez. urbana CE, al foglio 11, particella 405, subalterni 16 e 30, sono pervenute ai coniugi *** in proprietà superficaria giusta atto di compravendita⁶ a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari del 19.12.2007, repertorio n. 37983/11516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 20.12.2007 ai nn. 68056/42902.

Si precisa inoltre che in virtù di Decreto di omologazione di separazione giudiziale emesso dal Tribunale di Bari, sezione 1° civile, in data 04.10.2011, i coniugi *** sono attualmente separati.

Trattandosi di un unico appartamento e relative pertinenze (cantinola e posto auto) la scrivente ritiene di non dover prendere in considerazione l'ipotesi di divisibilità dei beni.

Quesito 8) Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dal controllo della certificazione notarile, delle visure storiche per immobile e degli atti di provenienza e dalle indagini effettuate si evince che il LOTTO A è pervenuto in proprietà superficaria ai coniugi *** nata a ***, e *** nato a ***, in regime di separazione dei beni, per la quota di un mezzo ciascuno per acquisto dal signor ***, in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita⁷ a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari del 19.12.2007, repertorio n. 37983/11516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 20.12.2007 ai nn. 68056/42902.

Al signor *** gli immobili sono pervenuti in diritto di superficie dalla società ***, giusta scrittura privata di assegnazione di appartamento cooperativo autenticata nelle firme dal Notaio Ernesto Fornaro di Bari del 14.07.1995, repertorio n. 109267/12676, trascritto presso la Conservatoria

⁶ Cfr. All. 4 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

dei Registri Immobiliari di Bari in data 31.07.1995 ai nn. 25518/19158. I beni venivano assegnati al signor *** per il corrispettivo di lire 129.884.929 di cui lire 60.000.000 mediante accollo di una quota del mutuo concesso in prec***za alla società cooperativa giusta contratto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro dell'11.06.1992, repertorio n. 79547, registrato a Gioia del Colle il 15.06.1992 al n. 1084 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 12.06.1992 ai nn. 22413/2614 e successivo atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro del 28.12.1993, repertorio n. 95305, registrato a Gioia del Colle il 17.01.1994 al n. 116.

La Cooperativa *** acquistava in nome e per conto del Comune di Bari, giusta delega concessa con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1171 del 23.03.1990, l'area dell'estensione complessiva di mq 1292,00 costituente il lotto 35 ovvero suolo edificatorio in Ceglie del Campo distinto in Catasto Terreni del Comune di Bari al foglio 11, particelle 423, 431, 405 e 429 attraverso i sottoindicati atti a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura nei quali la medesima Società Cooperativa *** è intervenuta quale mandataria del Comune di Bari e precisamente:

- per la particella 423 del foglio 11, atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 24.07.1990, repertorio n. 60600/7283 registrato a Gioia del Colle in data 08.08.1990 al n. 4598 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 04.08.1990 ai nn. 30369/23873;
- per la particella 431 del foglio 11, atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 03.08.1990, repertorio n. 60985/7342 registrato a Gioia del Colle in data 20.08.1990 al n. 4764 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 10.08.1990 ai nn. 31020/24393;
- per le particelle 405 e 429 del foglio 11, atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 16.10.1990, repertorio n. 62281/7521 registrato a Gioia del Colle in data 05.11.1990 al n. 5958 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 27.08.1990 ai nn. 31020/24393.

⁷ Cfr. All. 4 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Il Comune di Bari concedeva alla Cooperativa *** il diritto di superficie dei suoli sopra descritti giusta atto di convenzione a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 08.01.1991, repertorio n. 64994/7887, registrato a gioia del Colle il 21.01.1991 al n. 152/1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 24.01.1991 ai nn. 4756/4015.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione in atti emerge che nel ventennio sussistono le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

PIGNORAMENTO N. 1836/1422 del 14.01.2025 – Verbale di pignoramento immobili del 10.12.2024, repertorio n. 12486 a favore di ***, contro i signori ***, titolari della quota di un mezzo per ciascuno di essi della proprietà superficaria dei beni censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio CE/11, particella 405, subalterni 16 e 30.

ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA N. 68057/14810 del 20.12.2007 di euro 450.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 250.000,00 del 19.12.2007 a rogito del Notaio Michele Labriola Bari, repertorio n. 37984 a favore di ***, contro i signori titolari della quota di un mezzo per ciascuno di essi della proprietà superficaria dei beni censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio CE/11, particella 405, subalterni 16 e 30 - durata 30 anni.

IPOTECA LEGALE N. 38006/4512 del 05.10.2012 di euro 41.821,10 derivante da atto di *** del 03.10.2012, repertorio n. 1064 a garanzia della somma di euro 20.910,55 a favore di ***, contro ***, nata a *** per i diritti pari a un mezzo di proprietà superficaria dei beni distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio CE/11, particella 405, subalterni 16 e 30.

Vincoli a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate risulta che sul bene pignorato **non** sussistono e quindi **non** saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e trascrizioni;
- atti di cessioni di cubatura;

– convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: gli esecutati sono attualmente separati giusta Decreto di omologazione di separazione giudiziale emesso dal Tribunale di Bari, sezione 1° civile, in data 04.10.2011 così come meglio descritto nei paragrafi prec***ti.

Inoltre, trattandosi di immobili in diritto di superficie, per trasformare lo stesso in diritto di proprietà è necessario far riferimento a regolamenti e/o provvedimenti comunali che deliberano in merito alle modalità e ai costi necessari per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione su alloggi costruiti nell'ambito dell'edilizia economica e popolare – PEEP - (Legge n° 448/98 e s.m.i.).

In particolare il Comune di Bari con Delibera della Giunta Comunale n. 107/2021 a parziale rettifica delle prec***ti Delibere n. 120/2013 e n. 301/2011, ha approvato una nuova procedura di calcolo del corrispettivo dovuto in esecuzione al Decreto ministeriale n. 151/2020.

Per poter trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione (legge 23 dicembre 1998 n. 448) è necessario formulare regolare istanza all'Ufficio/Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari il quale provvederà a calcolare l'importo da versare al Comune e a stipulare l'atto di convenzione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (cfr allegati). Tutti i costi relativi all'istruttoria (diritti di segreteria, bolli), l'importo del riscatto/corrispettivo, le spese relative all'atto notarile per la trasformazione del diritto sono a carico del richiedente ed ammontano a circa € 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00), salvo calcoli più dettagliati da effettuare alla data di protocollo dell'istanza. Si precisa inoltre che allo stato attuale l'iter procedurale sopradescritto è possibile se e solo se il fabbricato realizzato risulti conforme al progetto approvato e alla documentazione urbanistico/catastale allegata all'istanza. Difatti, unitamente alla documentazione indicata nella modulistica dell'Ufficio/ Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari (atto di convenzione, visure e planimetrie catastali, atto di provenienza proprietario, tabella millesimale della proprietà) viene generalmente richiesta ad integrazione della stessa,

una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti la conformità urbanistico catastale del fabbricato e delle parti di edificio oggetto di istruttoria.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che le spese di cancellazione tanto del pignoramento quanto delle ipoteche saranno a cura e spese della procedura.

Difformità urbanistico-catastali/difformità urbanistico-edilizie/difformità catastali

Per quanto riguarda la veranda, trattandosi di ampliamento di superficie utile detto abuso non è condonabile ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 e s. m. i., in quanto le ragioni di credito per le quali si è proceduto sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (legge n. 326/2003). Pertanto, la veranda dovrà essere demolita/smontata. I costi complessivi la sanatoria relativa alle modifiche di prospetto, la demolizione/smontaggio degli infissi e di tutte le opere murarie ed impiantistiche necessarie a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi, la richiesta di autorizzazione alla demolizione a firma di tecnico abilitato da inoltrare al Comune di Bari, il pagamento della sanzione e dei diritti di segreteria, ammontano a circa € 6.000,00 salvo calcoli più dettagliati.

Si precisa inoltre che le difformità rilevate per l'intero edificio potrebbero essere sanate previo consenso da parte dell'intero condominio trattandosi di opere realizzate su parti comuni dell'intero edificio (aree destinate a parcheggio scoperto e lievi difformità in prospetto). Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato legittimo ed accatastare le parti comuni in conformità agli elaborati grafici di progetto. Ad oggi la scrivente non può stimare i relativi costi in quanto gli stessi saranno quantificati dai competenti uffici comunali nel momento in cui l'aggiudicatario formulerà apposita istanza prima di procedere al nuovo trasferimento dei beni in favore di terzi.

Altre informazioni per l'acquirente

Il LOTTO A è attualmente occupato dal signor *** quale abitazione principale come previsto dal Decreto di omologazione di separazione giudiziale emesso dal Tribunale di Bari, sezione 1° civile, in data 04.10.2011, meglio descritto nei paragrafi precedenti.

Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle risultanze del sopralluogo non è emersa l'esistenza di contratti di locazione o di altra natura aventi per oggetto i beni da periziare.

Eventuali dotazioni condominiali

Dall'amministratore di condominio⁸ la scrivente è venuta a conoscenza delle seguenti informazioni (cfr allegato n. 6):

- spese fisse di gestione e manutenzione: importo annuo circa € 20.000,00 da ripartire per ciascun condomino; sulla quota spettante agli esecutati l'amministratore non ha fornito alla scrivente alcuna informazione;
- spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: lavori di rifacimento del muro del cortile di pertinenza del prospetto esterno; l'amministratore non ha fornito alla scrivente l'importo dei lavori;
- spese condominiali scadute non pagate: nessuna;
- cause in corso: procedura esecutiva in oggetto.

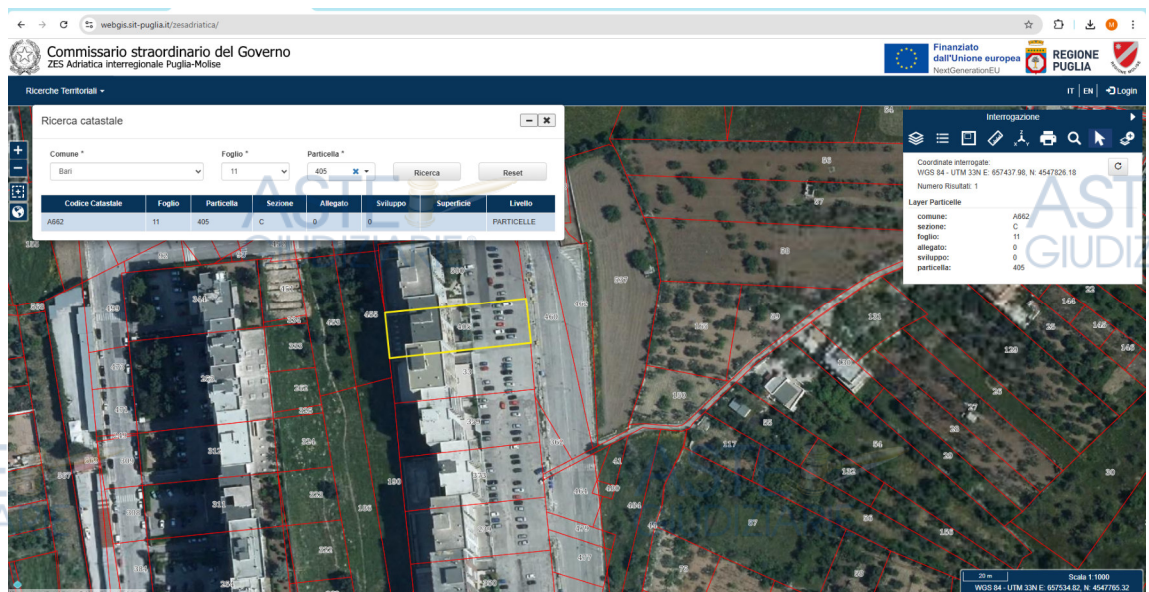
Inoltre il condominio è dotato di tabelle millesimali e di un regolamento condominiale.

Il LOTTO A ricadente nel Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - PEEP 167 di Ceglie del Campo, allo stato attuale non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (rif. quesito 14).

⁸ Cfr. All. 6 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



In risposta al quesito 10, per quanto riguarda la verifica del bene in zona ZES - Zone Economiche Speciali ("zone geograficamente delimitata e chiaramente identificate, situate entro i confini dello Stato,per l'esercizio di attività economiche e imprenditoriali ... possono beneficiare di speciali condizioni, ...) la scrivente ha appurato sul sito internet <https://adriatica.zes.gov.it> che le unità immobiliari in esame ricadenti nel tessuto urbano di Ceglie del Campo non appartiene ad una zona ZES.



Quesito 9) Gravami di censo, livello o uso civico

La scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, come attestato dalla documentazione in atti.

Quesito 10) Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche del bene - Valore degli immobili

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali.

Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)
Ingresso	9,15
Soggiorno/pranzo	27,22
Cucina/angolo cottura	15,93
Disimpegno	2,67
Bagno	7,60
Ripostiglio/letto 1	8,30
Letto 2	19,00
Veranda – balcone chiuso appartenente al prospetto secondario	4,80
Balcone confinante con il soggiorno – prospetto principale	18,00
Cantinola al piano interrato dello stabile	8,97
Posto auto al piano interrato dello stabile	9,00

Caratteristiche dimensionali – Calcolo della superficie commerciale

Consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI e l'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione residenziale, la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Pertanto la superficie lorda relativa al LOTTO A risulta essere pari a 107,50 mq.

La superficie commerciale è ottenuta sommando la superficie lorda dei vani principali con le restanti superfici omogeneizzate relative ai balconi e alle pertinenze al piano interrato.

Si precisa che nel conteggio della superficie commerciale la veranda corrispondente al balcone

confinante con il bagno e la cucina/angolo cottura è stata considerata nel calcolo della superficie scoperta trattandosi di opera abusiva, come meglio descritta nei paragrafi precedenti. esclusa la superficie della veranda essendo opera abusiva.

LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda (mq)	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano sesto dello stabile	107,50	1,00	107,50
Balcone 1 - appartenente al prospetto secondario	4,80	0,30	1,44
Balcone 2 - appartenente al prospetto principale	18,00	0,30	5,40
Cantinola al piano interrato dello stabile	10,92	0,50	5,46
Posto auto al piano interrato dello stabile	10,00	0,50	5,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			125,00

I criteri di stima utilizzati –Le fonti dell’informazioni - Il calcolo delle superfici, del valore a metro quadro, del valore totale – Adeguamenti e correzioni di stima

La valutazione del bene necessita di alcune premesse in merito al metodo di stima più opportuno; il criterio di scelta è funzione di una serie di considerazioni proprie dei beni e dell’andamento del mercato. Infatti essendo il bene ubicato in un centro abitato è preferibile un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell’unità in oggetto con un campione di beni analoghi correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene. Il valore di mercato è dato dalla raccolta di informazioni ricercate presso gli uffici notarili, quelli delle agenzie immobiliari e dai riferimenti della borsa immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - codice zona di riferimento E4 zona suburbana della città di Bari/ frazione Ceglie del Campo). In base ai dati raccolti relativi ai valori unitari di immobili con caratteristiche simili e prospicienti il bene in oggetto, si ha il valore di mercato più probabile pari a: €/mq 1.850,00 (diconsi euro milleottocentocinquanta/00 al metro quadro).

Traducendo in formula ho l'espressione: $V = V_m \times S_c \times K$ dove V è il valore di stima più probabile, V_m è il valore di mercato unitario più probabile, S_c la superficie commerciale dell'immobile e K è il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare. Il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile e della sua destinazione a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie e pari ad 1,00 essendo il bene occupato da uno dei debitore quale abitazione principale;
- coefficienti funzione dell'orientamento rispetto ai punti cardinali, della prospicenza rispetto agli affacci visuali dell'abitazione (prospetti) e della luminosità o grado di illuminazione dello stabile; tutti questi parametri, trattandosi di appartamento al sesto piano, sono pari ad 0,99;
- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a 0,97;
- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione ; tutti questi parametri date le caratteristiche proprie degli immobili sono pari a pari a 0,97 essendo i beni risalenti alla prima metà degli anni novanta;
- coefficiente di superficie in funzione della consistenza della superficie utile dell'unità immobiliare pari ad 0,99 in quanto l'immobile ricade nell'intervallo 80 – 100 mq.

Il valore di K è quindi dato da:

$$K = (1,00+0,99+0,97+0,97+0,99)/5 = 0,98.$$

LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda (mq)	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano sesto dello stabile	107,50	1,00	107,50
Balcone 1 - appartenente al prospetto secondario	4,80	0,30	1,44
Balcone 2 - appartenente al prospetto principale	18,00	0,30	5,40

Cantinola al piano interrato dello stabile	10,92	0,50	5,46
Posto auto al piano interrato dello stabile	10,00	0,50	5,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			125,00

Pertanto, sostituendo e arrotondando i dati nella formula, si ottiene il valore di stima:

LOTTO A: €/mq 1.850,00 x 0,98 x mq 125,00 = € 227.000,00.

Il valore di stima della piena proprietà del LOTTO A è pari a: € 227.000,00 (diconsi euro duecentoventisettemila/00).

Da tale valore devono essere detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità rilevate ammontanti a circa € 6.000,00.

Inoltre, la valutazione dei beni oggetto della procedura deve essere riferita al diritto di superficie: il valore relativo alla piena proprietà verrà decurtato dell'importo stimato nei paragrafi prec**ti per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminare i vincoli convenzionali sui prezzi massimi di cessione corrispondente ad un importo complessivo di circa € 10.000,00.

In definitiva:

- il valore di stima della piena proprietà del LOTTO A è pari a: € 221.000,00 (diconsi euro duecentoventunomila/00);

- il valore di stima della proprietà superficaria del LOTTO A è pari a: € 211.000,00 (diconsi euro duecentoundicimila/00);

Adeguamenti e correzioni di stima

Non si ritiene di dover apportare ulteriori adeguamenti o correzioni della stima in quanto il valore ottenuto è funzione sia di fattori incrementativi che di fattori decrementativi (vetustà, stato di manutenzione e conservazione, ecc.). Al valore calcolato si applica un abbattimento forfettario del 15%. Di conseguenza il valore

- della piena proprietà si riduce a: € **188.000,00** (diconsi euro centottantottomila/00);

- della proprietà superficaria si riduce a: € **180.000,00** (diconsi euro centottantamila/00);

Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

Come descritto nei paragrafi precedenti, in riferimento ai beni periziati sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie e catastali che resteranno a carico dell'acquirente.

VALORE FINALE LOTTO A: Il valore finale della **piena proprietà superficaria** è pari a:
€ 180.000,00 (diconsi Euro centottantamila/00).

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole. Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 04.10.2025

Ing. Mariarosaria Limitone

ELENCO ALLEGATI LOTTO A

ALLEGATO N. 1: comunicazioni e verbale di sopralluogo

ALLEGATO N. 2: documentazione urbanistica

- copia titoli edilizie;
- copia atto a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 08.01.1991, repertorio n. 64994/7887, registrato a Gioia del Colle il 21.01.1991 al n. 152/1;
- Copia Delibera della Giunta Comunale n. 107/2021;
- richiesta accesso atti amministrativi;

ALLEGATO N. 3: documentazione catastale

- visura storica;
- estratto di mappa del foglio CE/11;
- planimetrie catastali attuali;

ALLEGATO N. 4: copia atti di provenienza

- atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari del 19.12.2007, repertorio n. 37983/11516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 20.12.2007 ai nn. 68056/42902;

-
- copia scrittura privata di assegnazione di appartamento cooperativo autenticata nelle firme dal Notaio Ernesto Fornaro di Bari del 14.07.1995, repertorio n. 109267/12676, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 31.07.1995 ai nn. 25518/19158.;

ALLEGATO N. 5: allegato fotografico;

ALLEGATO N. 6: documentazione condominiale

- copia richiesta informazioni all'amministratore di condominio e relativa risposta;
- regolamento condominiale e tabelle millesimali.

ALLEGATO N. 7: Attestato di Prestazione energetica

- APE e relativa copia della ricevuta di pagamento dei diritti per il rilascio.

ALLEGATO N. 8 : attestazione trasmissione alle parti copia perizia;

ALLEGATO N. 9 : onorario e nota spese.