

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Matera Petrara Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.750,00	17

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Ing. Matera Petrara Domenico, con studio in Via Mario Pagano, 2/A - 70022 - Altamura (BA), email ing.materapetrara@libero.it, PEC domenico.materapetrara6789@pec.ordingbari.it, Tel. 080 3147151, Fax 080 3147151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Modugno (BA) - VIA CAIROLI n. 68 Piano S1-T-1-2, (Coord. Geografiche: 41.082897, 16.783850)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Modugno (BA) - VIA CAIROLI n. 68 Piano S1-T-1-2,

DESCRIZIONE

L'immobile è sito in Modugno - BA alla via CAIROLI n. 68, ed è costituito da un fabbricato di n.3 piani fuori terra ed uno interrato. Ha una forma pressoché rettangolare con affacci solo su via Cairoli, il livello interrato ha una superficie di circa 35mq, il piano terra di circa 39 mq, il piano primo di circa 37 mq ed il lastrico solare di circa 25,50 mq. L'immobile si colloca in un contesto urbano a forte vocazione residenziale, in zona centrale, a circa 800 mt dalla stazione ferroviaria, a circa 550 mt da zone verdi e a circa 12,00 km da Bari. Vi è una sufficiente presenza di scuole materne, primarie e secondarie, luoghi di culto religioso ed attività per i beni di prima necessità, e per lo svago; buone le possibilità di parcheggio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

-

CONFINI

L'immobile confina a Sud con via Cairoli, a Nord, a Est e ad Ovest con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	23,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,65 m	S1
UFFICIO	27,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,70 m	T
UFFICIO	26,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,70 m	1
RIPOSTIGLIO	6,00 mq	9,50 mq	0,40	4,00 mq	1,60 m	2
LASTRICO SOLARE	25,50 mq	25,50 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1980 al 27/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1609, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 Piano S1-T-1
Dal 27/07/1995 al 24/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1609, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Piano S1-T-1
Dal 24/01/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1609, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Piano T-1-2-S1
Dal 09/11/2015 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1609, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 99 mq Rendita € 1.156,86 Piano T-1-2-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1609	4	1	A10	2	4	99 mq	1156,86 €	T-1-2-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per via di una diversa forma della scala interna ed un'altezza al piano interrato di circa 0,25 ml inferiore rispetto al progetto assentito del titolo edilizio e al Catasto. Per ovviare a tali difformità è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Modugno (P.D.C. sanatoria art. 36-bis, trattandosi di immobile in centro storico) per una spesa totale di € 3.000,00 comprensive del costo delle oblazioni pari ad € 1.032,00, la variazione catastale (€ 400,00) e l'onorario per il tecnico.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Le superfici commerciali di ambienti accessori sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, considerate le finiture esterne ed interne versa in uno stato di conservazione buono, gli impianti sono risultati funzionanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà è costituita da un fabbricato, sito in via Cairoli 68 a Modugno BA, con 3 piani fuori terra ed uno seminterrato e con struttura in muratura portante e solai latero-cementizi. Il piano interrato è alto circa 2,65 ml, ha un unico ambiente di circa 35,00 mq commerciali, con pavimento in lastre quadrate di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di bianco, sulla parete a Sud, a confine con la strada, vi sono ammaloramenti dell'intonaco e delle pitture dovuti ad un'infiltrazione acquosa proveniente molto probabilmente dal livello

stradale. Il piano terra è alto circa 2,70 ml, ha un unico ambiente di circa 39,00 mq commerciali con n.3 affacci con infissi in anticorodal, compreso l'ingresso alla struttura su via Cairoli, il pavimento è in lastre quadrate di ceramica, le strutture verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate di bianco; il piano 1 è alto circa 2,70 ml, si estende su circa 37,00 mq commerciali, ha due ambienti per la presenza di un bagno, il pavimento in lastre quadrate di ceramica, le strutture verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate di beje, ed un affaccio anch'esso con infisso in anticorodal, il piano secondo è composto da un piccolo deposito di circa 9,5 mq commerciali compresa l'area della scala, è alto circa 1,60 ml e si affaccia su un lastrico solare di circa 25,50 mq, pavimentato con mattonelle di cemento e scaglie di marmo e perimetrato da una ringhiera metallica. Gli impianti tecnologici sono risultati funzionanti. Il ripristino della parete dell'ambiente al piano interrato, interessata dalle infiltrazioni acquose richiede interventi edilizi di rimozione dell'intonaco esistente, pulizia delle superfici ammalorate, ripristino dell'intonaco rimosso e tinteggiatura dell'intero ambiente, con una spesa di € 2.392,00 iva esclusa e € 2.631,20 iva inclusa ("Computo Metrico").

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'ufficio è risultato occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1979 al 23/02/1990	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/11/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/1990 al 27/07/1995	**** Omissis ****	UR Sede BARI (BA)	17/05/1980	80	714
		DOCUMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/07/1990	87	
Dal 27/07/1995 al 24/01/2000	**** Omissis ****	ATTO - VENDITA PREALLINEAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MACCHIA	27/07/1995	32089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2000 al 28/02/2000	**** Omissis ****	VARIAZIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2000 al 23/07/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOPRIENO ADRIANO	28/02/2000	12129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 29/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 18/07/2007
Reg. gen. 42087 - Reg. part. 9597
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 05/08/2008
Reg. gen. 37943 - Reg. part. 7480
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 23/03/2012
Reg. gen. 11566 - Reg. part. 1270
Importo: € 84.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE
Iscritto a BARI il 07/12/2023
Reg. gen. 58434 - Reg. part. 7807
Importo: € 96.038,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 24/03/2025
Reg. gen. 14843 - Reg. part. 11278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del comune di Modugno l'immobile ricade in zona tipizzata "A1", perimetro centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

C.E. 60-95;

C.E. 53.97;

Variante del 2000 alla C.E. 53-97;

Agibilità del 18/04/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per via di una diversa forma della scala interna ed un'altezza al piano interrato di circa 0,25 ml inferiore rispetto al progetto assentito del titolo edilizio e al Catasto. Per ovviare a tali difformità è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Modugno (P.D.C. sanatoria art. 36-bis, trattandosi di immobile in centro storico) per una spesa totale di € 3.000,00 comprensive del costo delle oblazioni pari ad € 1.032,00, la variazione catastale (€ 400,00) e l'onorario per il tecnico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Modugno (BA) - VIA CAIROLI n. 68 Piano S1-T-1-2, piano T-1-2-S1
L'immobile è sito in Modugno - BA alla via CAIROLI n. 68, ed è costituito da un fabbricato di n.3 piani fuori terra ed uno interrato. Ha una forma pressoché rettangolare con affacci solo su via Cairoli, il livello interrato ha una superficie di circa 35mq, il piano terra di circa 39 mq, il piano primo di circa 37 mq ed il lastrico solare di circa 25,50 mq. L'immobile si colloca in un contesto urbano a forte vocazione residenziale, in zona centrale, a circa 800 mt dalla stazione ferroviaria, a circa 550 mt da zone verdi e a circa 12,00 km da Bari. Vi è una sufficiente presenza di scuole materne, primarie e secondarie, luoghi di culto religioso ed attività per i beni di prima necessità, e per lo svago; buone le possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1609, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.250,00
Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Settembre 2025) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: Martino Immobiliare Srls - Piazza Capitaneo, 19, 70026 Modugno BA, IMMOBILIARE.IT e le Quotazioni del Borsino Immobiliare; sono stati selezionati immobili residenziali per via della scarsa presenza di uffici paragonabili all'immobile oggetto di perizia e visto che lo stesso immobile prima del cambio di destinazione d'uso rientrava nella categoria abitativa, avendo le caratteristiche di un'abitazione che tutt'oggi conserva.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	95,00	€ 1 490,00	€ 141 550,00
IMM. "B"	165,00	€ 1 427,88	€ 235 600,00
IMM. "C"	120,00	€ 1 266,67	€ 152 000,00
SOMMA SUP.	380,00		€ 529 150,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1 392,50	
BORSINO IMMOBILIARE		€/mq 1.208/1.436	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	100,00		€ 139 250,00

Dal Procedimento Comparativo, considerando una riduzione dei valori del 5% come trattativa, il Vm1 è di €/mq 1.392,50 *100,00 = € 139.250,00, i valori dell'Borsino Immobiliare per gli uffici in zona centrale a Modugno oscillano tra €/mq 1.208-1.436, si è deciso dunque di mantenere il Vm derivante dal metodo comparativo poiché lo stato dell'immobile oggetto di perizia è definibile buono, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio ("Consistenza").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Modugno (BA) - VIA CAIROLI n. 68 Piano S1-T-1-2, piano T-1-2- S1	100,00 mq	1.392,50 €/mq	€ 139.250,00	100,00%	€ 139.250,00
Valore di stima:					€ 139.250,00

Valore di stima: € 139.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di garanzia su vizi occulti	15,00	%
Deprezzamento per i lavori necessari al ripristino delle murature al piano interrato, interessate dalle infiltrazioni acquose	2630,00	€
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia	3000,00	€

Valore finale di stima: € 112.750,00



Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione del Borsino Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Altamura, li 12/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Matera Petrarà Domenico



- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 11 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia omissis
- ✓ N° 13 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 14 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 15 Altri allegati - Titolo edilizio + tavole + agibilità
- ✓ N° 16 Altri allegati - Estratto di matrimonio - certificato di residenza
- ✓ N° 17 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Computo Metrico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Modugno (BA) - VIA CAIROLI n. 68 Piano S1-T-1-2, piano T-1-2-S1
L'immobile è sito in Modugno - BA alla via CAIROLI n. 68, ed è costituito da un fabbricato di n.3 piani fuori terra ed uno interrato. Ha una forma pressoché rettangolare con affacci solo su via Cairoli, il livello interrato ha una superficie di circa 35mq, il piano terra di circa 39 mq, il piano primo di circa 37 mq ed il lastrico solare di circa 25,50 mq. L'immobile si colloca in un contesto urbano a forte vocazione residenziale, in zona centrale, a circa 800 mt dalla stazione ferroviaria, a circa 550 mt da zone verdi e a circa 12,00 km da Bari. Vi è una sufficiente presenza di scuole materne, primarie e secondarie, luoghi di culto religioso ed attività per i beni di prima necessità, e per lo svago; buone le possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1609, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del comune di Modugno l'immobile ricade in zona tipizzata "A1", perimetro centro storico.

Prezzo base d'asta: € 112.750,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.750,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Modugno (BA) - VIA CAIROLI n. 68 Piano S1-T-1-2,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1609, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, considerate le finiture esterne ed interne versa in uno stato di conservazione buono, gli impianti sono risultati funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è sito in Modugno - BA alla via CAIROLI n. 68, ed è costituito da un fabbricato di n.3 piani fuori terra ed uno interrato. Ha una forma pressoché rettangolare con affacci solo su via Cairolì, il livello interrato ha una superficie di circa 35mq, il piano terra di circa 39 mq, il piano primo di circa 37 mq ed il lastrico solare di circa 25,50 mq. L'immobile si colloca in un contesto urbano a forte vocazione residenziale, in zona centrale, a circa 800 mt dalla stazione ferroviaria, a circa 550 mt da zone verdi e a circa 12,00 km da Bari. Vi è una sufficiente presenza di scuole materne, primarie e secondarie, luoghi di culto religioso ed attività per i beni di prima necessità, e per lo svago; buone le possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'ufficio è risultato occupato dall'esecutato.		