

TRIBUNALE DI BARI



Giudice: Ill.ma Dott.ssa Chiara CUTOLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA

LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PROCEDURA ESECUTIVA
n.421/2018 R.G.E.

Promossa da:

In danno di:



PREMESSA

In data 05/10/2018 l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE PALMA nominava la sottoscritta, Arch. Amelia RUSSO, c.f.: RSSMLA72S43L049D, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n.2161, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari (categoria "Architetti") al n.604, *esperto stimatore* del procedimento in epigrafe.

La scrivente in data 09/10/2018 prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

In data 05/04/2019 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara CUTOLO subentrava al Dott. Michele DE PALMA nella presente procedura esecutiva.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Esaminati gli atti della procedura la sottoscritta provvedeva, di concerto con il custode giudiziario, Avvocato Vincenzo RAGNI, al controllo della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del c.p.c..

La documentazione prodotta dal creditore procedente, Avv. Ernesto NENCHA, difensore della società *****, è composta da:

- Atto di precetto, notificato in data 09/04/2018, rinotificato in data 14/04/2018;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato unitamente alla copia conforme uso trascrizione in data del 19/05/2018 e consegnato in data 23/05/2018;
- Nota di trascrizione atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, registro generale n°26080 registro particolare n°19023 del 07/06/2018;
- Copia della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art.18 DPR 115/2002), prodotto dal Notaio Giulia MESSINA VITRANO, in data 30/07/2018, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare;
- Estratto di pappia catastale - Giovinazzo - foglio 1, foglio 2, rilasciata il 31/07/2018.

Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto di procedura e le proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Per quanto attiene allo stato attuale della società esecutata, la sottoscritta ha appurato che la Società *****, con sede legale in ***** alla via ***** CAP ***** , codice fiscale ***** , si è costituita assumendo l'attuale denominazione in virtù di atto di costituzione di società a responsabilità limitata del 04/02/2005, assumendo tale denominazione con Atto



Costitutivo di Società¹ a responsabilità limitata a rogito del dott. Proc. LONGO DEBELLIS Franco, notaio in Giovinazzo, iscritto presso il collegio Notarile del Distretto di Bari, repertorio n.10793 raccolta n. 3158, registrato a Bari il 14/02/2005. Dall'analisi di detto atto e dalla visura camerale² si evidenzia che la suddetta società esecutata è rappresentata dal sig. *****, nato a ***** il *****, codice fiscale *****, in qualità di Amministratore e Legale rappresentante al 50%, e dal sig. *****, nato a ***** il *****, codice fiscale *****, in qualità di Amministratore e Legale Rappresentante al 50% della società *****, che risulta ad oggi ancora attiva, come attestato dalla visura camerale effettuata presso la Camera di Commercio di Bari in data 19/09/2023³.

Dalla nota di deposito della documentazione ex art.567 del Creditore Procedente e dalla Visura Storica per immobile e dalle planimetrie catastali, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 10/06/2019⁴, si evince che i beni sono pervenuti alla società esecutata, oggi denominata "*****", come dalla seguente descrizione:

la quota di piena proprietà, relativa degli immobili siti nel Comune di Giovinazzo (BA) alla Contrada "Zurlo" o "Chiuso del Nero", oggi denominata via degli Artieri, censito in Catasto Terreni del medesimo Comune (terreno al Fg.1 part.IIa 884, ex 233, terreno al Fg.1 part.IIa 885, ex 233), come

- **Terreni**, in catasto Fg.1 part.IIa 884,
- **Terreni**, in catasto Fg.1 part.IIa 885,

è pervenuta alla suddetta società denominata "*****", con sede in *****, per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 15/07/2005 rep. n°11794 a rogito del notaio LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39600/23984, da potere del sig. , nato a codice fiscale

, sig.ra , nata a , codice fiscale ,

sig. nato a , codice fiscale, sig.ra

, nata a codice fiscale , nato a

, codice fiscale D

Ai sigg. , gli

immobili erano pervenuti in parte giusto atto di donazione del 15/07/2005 repertorio n.11793 in notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39595/23979, da potere di , nato a

codice fiscale in parte giusto atto di donazione del 15/07/2005 repertorio n. 11793 in notar LONGO

DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39596/23980, da potere di , nato a il

codice fiscale e in parte giusto atto di donazione del 15/07/2005 repertorio n. 11793

¹ Cfr. All. A del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

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

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

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



in notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39597/23981, da potere di , nato a
codice fiscale .

Al sig. gli immobili in oggetto erano pervenuti per atto di convenzione edilizia del 25/05/2004 repertorio
n.9090 in notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 11/06/2004 ai nn.30115/20436, da potere di
nato a

Al sig. gli immobili suindicati erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

OPERAZIONI PERITALI

Il Custode Giudiziario, Avv. Vincenzo RAGNI, in data 05/10/2018, provvedeva a comunicare al debitore, la società “*****”,
mediante posta certificata, che il 05/10/2018 alle ore 10,30, alla Sua presenta e della scrivente, avrebbero avuto inizio le
operazioni peritali presso gli immobili, oggetto di procedura.

In data 27/11/2018, Avv. Vincenzo RAGNI, deposita una “Relazione/istanza di proseguo” per informare il G.E. dott. DE
PALMA Michele del mancato riscontro della comunicazione di conferma per il sopralluogo e che da ulteriori accertamenti
e informazioni intercorse con il sig. *****, legale rappresentante della società eseguita, i lotti pignorati dalla suddetta
procedura erano oggetto di confisca da parte del Tribunale Penale, anche se non definitiva, a seguito di condanna di reato
di *lottizzazione abusiva*, ex art. 30 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Il Custode Giudiziario, dal confronto dei lotti indicati nel pignoramento e quelli indicati nel provvedimento del Giudice
penale, dott.ssa Marina CHIDDO, non trovando conferma e/o certezza della corrispondenza, chiedeva al G.E DE PALMA
Michele, opportune valutazioni sul prosieguo delle attività, coinvolgendo la sottoscritta nel confrontare ed accertare la
corrispondenza dei beni confiscati con quelli pignorati. Il G.E., ritenendo necessario preliminarmente verificare la certezza
della corrispondenza, disponeva che la sottoscritta, CTU incaricato, relazionasse circa i quesiti posti dal custode.

In data 23/10/2019, la sottoscritta, dopo aver reperito e analizzato tutta la documentazione, anche quella inerente il
Progetto di Lottizzazione, depositando Relazione Tecnica, riferiva confermando la corrispondenza dei Lotti, appartenenti
al Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1, alle particelle catastali oggetto dell’atto di pignoramento della suddetta
Procedura Esecutiva.

In data 04/03/2021 dopo varie vicissitudini, documentate e depositate all’interno del fascicolo della Procedura, il G.E.
dott.ssa Chiara CUTOLO, ordinava all’Esperto il proseguo delle operazioni peritali.

In data 29/09/2022, il Custode Giudiziario, Avv. Vincenzo RAGNI, provvedeva a comunicare, mediante posta certificata, al



Sindaco del Comune di Giovinazzo, all'Ufficio Contenzioso e all'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, avendo appreso dalla lettura della sentenza n.502/2015 emessa dalla sez. Penale del Tribunale di Bari che *"per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune nel cui territorio è avvenuta la Lottizzazione"*, la richiesta di disponibilità a rendere accessibili gli immobili, per dar corso alle consequenziali attività di cui all'incarico ricevuto.

Il Custode Giudiziario, Avv. Vincenzo RAGNI, in data 09/03/2023, provvedeva a comunicare al debitore, nella persona del sig. *****, Amministratore unico della società esecutata "*****", mediante posta certificata, che il 21/03/2023 alle ore 10,30, alla Sua presenta e della scrivente, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili, oggetto di procedura.

Alla data e all'ora prefissate la scrivente si recava presso il luogo stabilito con il custode giudiziario.

Le operazioni peritali iniziavano di fatto alle ore 10,30 alla presenza del Legale Rappresentante della *****, sig. *****, assistito dal proprio legale difensore, Avv. Silvio CAPANO, che consentiva l'individuazione degli immobili di via Rigattieri n.36 e 38 in Giovinazzo.

Gli immobili, identificati ai civici 36 e 38 risultavano essere due unità residenziali già costruite e abitate, per le quali si sarebbe proceduto, a seguito di successivo sopralluogo da concordate con gli occupanti, ad effettuare l'accesso, il rilievo plano-volumetrico e fotografico degli immobili; altri immobile, si presentavano come corpi di fabbrica in corso di costruzione, incompleti e abbandonati, per i quali la scrivente ha potuto svolgere attività di rilievo fotografico.

Successivamente, l'ufficio si spostava, su indicazioni del sig. *****, alla I Parallela di via De Venuto, dove si individuavano gli immobili identificati al civico 2, oggi via degli Stagnai n.18, che risultavano anch'essi unità abitativa già terminata e abitata da terzi soggetti, per la quale si sarebbe proceduto ad effettuare l'accesso e le attività necessarie alla stima dei beni. Durante il sopralluogo, si chiedeva al sig. *****, che si rendeva disponibile, di contattare gli occupanti degli immobile, per consentire l'accesso e la valutazione dei beni agli Ausiliari del Tribunale, per la consequenziale attività, come da verbale di sopralluogo allegato⁵.

A seguito di successive comunicazioni del Custode Giudiziario e della sottoscritta inviate mediante pec, e lettera raccomandata al sig. *****, occupante dell'immobile denominato Lotto A121, identificato al Catasto Terreni del Comune di Giovinazzo (BA) al Fg.2 part.IIa 1733 sub. 1/2/3/5/7 alla via degli Stagnai n.18, veniva concordato un secondo sopralluogo, in data 01/06/2023 alle ore 10.00, alla presenza del Legale Rappresentante Avv. Nicola DAMMACCO del sig. *****, del Custode Avv. Vincenzo RAGNI e della scrivente CTU, che eseguiva un rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'immobile, come da verbale di sopralluogo allegato⁶.

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

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



Non avendo ancora ricevuto informazioni precise circa i nominativi degli occupanti dei Lotti A23 e A24, durante il sopralluogo, la sottoscritta chiedeva all'occupante sig. ***** di fornire i nominativi degli occupanti, che con la massima disponibilità, al termine delle operazioni di rilievo, accompagnava la scrivente a conoscere gli occupanti dei Lotti A24 e A23, rispettivamente sig.ra ***** e sig.ra *****.

In data 06/06/2023, la scrivente provvedeva a comunicare agli occupanti sig.ra ***** e sig.ra *****, mediante posta certificata⁷, e al debitore, nella persona dell'Avv. Silvio CAPANO, difensore del sig. *****, Amministratore unico della società esecutata "*****", mediante posta certificata⁸, che il 14/06/2023 alle ore 10,00, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili, oggetto di procedura.

A seguito di comunicazioni telefoniche con gli occupanti, che chiedevano di posticipare il sopralluogo per consentire loro di premunirsi di un legale, Avv. Nicola DAMMACCO incaricato a loro tutela, si concordava la data per il sopralluogo nel giorno 22/06/2023 alle ore 10.30.

In data 22/06/2023 alle ore 10.30, la sottoscritta e il Custode Giudiziario, si recavano presso gli immobili di via dei Rigattieri nn.36 e 38 in Giovinazzo (BA), ed eseguiva rilievo plano-altimetrico e fotografico degli immobili, come da verbale di sopralluogo allegato⁹.

Oltre ai sopralluoghi, la sottoscritta svolgeva indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, per verificare i dati catastali del bene oggetto della procedura esecutiva;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Giovinazzo, per la verifica della legittimità urbanistica ed edilizia dei beni.

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

1) all'**IDENTIFICAZIONE** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria **DESCRIZIONE** del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad **INDICARE** per le costruzioni iniziate anteriormente il 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;

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

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

⁹ Cfr. All. C del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificarsi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificarsi 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;

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a **VERIFICARE** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a **VERIFICARE** se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a **DETERMINARE** il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando



motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a FORMARE lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad ACCERTARE lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) a DEPOSITARE una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad ALLEGARE una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad ALLEGARE altresì la check list (il cui 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 del bene oggetto della procedura

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, giusto Atto di Pignoramento immobiliare del 23/05/2018 repertorio n.5783/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07/06/2018 ai nn.26080/19023 -



Atto esecutivo o cautelare a favore di *****, con sede in *****, viale *****, iscritta al Registro Imprese di *****o al n. *****, stesso numero di C.F. – società costituita ai sensi della Legge n.130 del 30/04/1999 e iscritta codice banca al n. 35363.1 nell'elenco delle società, sono due unità immobiliari a “rustico”, facente parte di costruzioni a schiera, identificate e con destinazione urbanistica come segue:

- **Terreno**, in catasto al Fg.1 part.IIa 884, qualità classe Uliveto 2, superficie 322mq, Reddito Dominicale 1,75euro, Reddito Agrario 1,41euro;
- **Terreno**, in catasto al Fg.1 part.IIa 885, qualità classe Uliveto 2, superficie 322mq;

Il bene, così censito al Catasto Terreni del Comune di Giovinazzo (BA), è appartenente alla società ***** (intera e piena proprietà).

Trattasi di due unità “rustico” facente parte di una Lottizzazione a schiera, indipendenti con accesso dal piano stradale, sita nella periferia NORD del Comune di Giovinazzo (BA).

Gli immobili confinano a NORD con Contrada “Zurlo” o “Chiuso del Nero”, oggi via degli Artieri, a EST con particella 886, a SUD con particella 1013/1014 e OVEST con particella 883. I suoli su cui insistono i rustici hanno forma regolare quadrangolare.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta in ragione della natura della consistenza e dello stato dei bene oggetto della procedura ha ritenuto opportuno identificare un unico lotto:

LOTTO D

Piena proprietà degli immobili, siti in Giovinazzo (BA) alla Contrada “Zurlo” o “Chiuso del Nero”,
individuati al **Catasto Terreni del Comune di Giovinazzo (BA)** (Uliveto 2),
al foglio 1, particella 885 e particella 884.



- il Lotto A9: con Permesso di Costruire n. **264/2005** protocollo n.018213 del 25/07/2005, “Costruzione del **lotto A9** compreso nel Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1 in zona per attività secondarie relative ad artigianato di servizio” protocollo n.017997 del 21/07/1997, autorizzato dal Comune di Giovinazzo (BA), sottoscritto dal sig. *****, Amministratore della società “*****”, in qualità di proprietario, come attestato dalla documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico dello stesso Comune¹¹;
- il Lotto A10: con Permesso di Costruire n. **263/2005** protocollo n.018212 del 25/07/2005, “Costruzione del **lotto A10** compreso nel Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1 in zona per attività secondarie relative ad artigianato di servizio” protocollo n.017997 del 21/07/1997, autorizzato dal Comune di Giovinazzo (BA), sottoscritto dal sig. *****, Amministratore della società “*****”, in qualità di proprietario, come attestato dalla documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico dello stesso Comune¹².

Trattasi di fabbricati, facente parte di costruzioni a schiera, costituiti da tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) oltre il piano seminterrato. L’accesso agl’immobile è indipendente ma attualmente non vi sono recinzioni ma solo delle strutture metalliche che ne impediscono l’ingresso dalla via degli Artieri, come si evince dalla documentazione fotografica allegata¹³.

Il lotto A9 appare come un rustico completo nel suo sviluppo volumetrico sui quattro livelli – piano seminterrato, rialzato, primo e secondo – compreso del volume tecnico e vano scala su lastrico solare; non sono presenti finiture interne ed esterne, infissi esterni e nessun tipo di impianto – idrico-fognante, elettrico, termico, etc...;

Il lotto A10 appare come un rustico incompleto nel suo sviluppo volumetrico sui quattro livelli: è presente il piano seminterrato e il solaio del piano rialzato con i pilastri in attesa, non sono presenti murature esterne di tompano; non sono presenti finiture interne ed esterne, infissi esterni e nessun tipo di impianto – idrico-fognante, elettrico, termico, etc...-

La struttura dei rustici è di tipo intelaiata, con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento.

In generale i rustici del LOTTO D si trovano in stato di abbandono e versano in pessime condizioni, aggravate dallo stato di assenza di qualsiasi tipo di protezione dagli agenti atmosferici e di messa in sicurezza.

Tale descrizione corrisponde ai progetti concessionati¹⁴, non ancora accatata¹⁵.

In generale, i beni in oggetto, si trovano a rustico ancora in fase di costruzione, in stato di abbandono, privi di impianti tecnologici conformi alla normativa vigente; con riferimento all’art.10 del D.P.R. 633/72, la sottoscritta ritiene che la

¹¹ Cfr. All. E del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.

¹² Cfr. All. E del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.

¹³ Cfr. All. D del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.

¹⁴ Cfr. All. E del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.

¹⁵ Cfr. All. B del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.



vendita immobiliare non sia soggetta ad I.V.A., essendo già trascorsi più di 5 anni dall'ultima azione di ripristino, trattandosi di immobile per attività artigianali di servizio e residenziale.

Quesito 3 e 4) Data di costruzione e titoli abilitativi

Dalla documentazione reperita dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico - SERVIZI ASSETTO DEL TERRITORIO¹⁶ - del Comune di Giovinazzo (BA) risulta quanto segue:

LOTTO D: essendo composto da due lotti appartenenti al Piano di Lottizzazione Maglia D1.1, nella descrizione la scrivente continuerà a definirli come Lotto A9 e Lotto A10.

Lotto A9:

La costruzione del rustico, di cui il bene oggetto della procedura fa parte, è stata realizzata in virtù **di Permesso di Costruzione n.264/2005**, richiesto dal sig. *****, Amministratore della società *****, depositato con protocollo n.018213 del 25/07/2005, concesso in data 29/06/2006 dal Sindaco del Comune di Giovinazzo (BA)¹⁷.

L'intervento edilizio rientra nel Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1 (zona per attività secondarie relative ad artigianato di servizio), approvato con delibera n.78 del 31/10/2000 e soggetto ad Atto di Convenzione tra il Comune di Giovinazzo e i Lottizzanti, rogito del Notaio LONGO DE BELLIS di Giovinazzo, in data 25/05/2004 con n.9090 di repertorio, registrato a Bari il 11/06/2004 al 2016/A.

Con Atto d'Obbligo Edilizio¹⁸ del 05/10/2005, a rogito del notaio LONGO DEBELLIS Franco, registrato a Bari il 12/10/2005 al n.1035/2A, trascritto a Bari il 15/10/2005 all'art.32986/32987, il sig. *****, in qualità di amministratore della società esecutata *****, proprietaria degli immobili tra cui il lotto "A9", "..... asserviva alle erigende costruzioni assentite le aree che hanno espresso la relativa volumetria della superficie di 322mq per ciascun lotto; nonché di vincolare a parcheggio, ai sensi dell'art.2 della Legge 24/03/1989 n.122 la superficie totale di mq 139,05...", relativa ad ogni lotto, come evidenziato negli elaborati planimetrici redatti dall'ing. FIORENTINO Ciro, allegati al suddetto Atto.

In data 08/01/2007 con protocollo n.452 è stata inviata Denuncia inizio lavori.

La società esecutata non completa la costruzione del Lotto A9, al quale non fa seguito pratica di Fine Lavori e Certificazione di AGIBILITA' poiché era intervenuto **SEQUESTRO GIUDIZIARIO** per abuso edilizio;

Lotto A10:

¹⁶ Cfr. All. E del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

¹⁷ Cfr. All. E del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

¹⁸ Cfr. All. E del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



La costruzione del rustico, di cui il bene oggetto della procedura fa parte, è stata realizzata in virtù **di Permesso di Costruzione n.263/2005**, richiesto dal sig. *****, Amministratore della società *****, depositato con protocollo n.018212 del 25/07/2005, concesso in data 29/06/2006 dal Sindaco del Comune di Giovinazzo (BA) ¹⁹.

L'intervento edilizio rientra nel Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1 (zona per attività secondarie relative ad artigianato di servizio), approvato con delibera n.78 del 31/10/2000 e soggetto ad Atto di Convenzione tra il Comune di Giovinazzo e i Lottizzanti, rogito del Notaio LONGO DE BELLIS di Giovinazzo, in data 25/05/2004 con n.9090 di repertorio, registrato a Bari il 11/06/2004 al 2016/A.

Con Atto d'Obbligo Edilizio²⁰ del 05/10/2005, a rogito del notaio LONGO DEBELLIS Franco, registrato a Bari il 12/10/2005 al n.1035/2A, trascritto a Bari il 15/10/2005 all'art.32986/32987, il sig. *****, in qualità di amministratore della società eseguita *****, proprietaria degli immobili tra cui il **lotto "A10"**, "*..... asserviva alle erigende costruzioni assentite le aree che hanno espresso la relativa volumetria della superficie di 322mq per ciascun lotto; nonché di vincolare a parcheggio, ai sensi dell'art.2 della Legge 24/03/1989 n.122 la superficie totale di mq 139,05...*", relativa ad ogni lotto, come evidenziato negli elaborati planimetrici redatti dall'ing. FIORENTINO Ciro, allegati al suddetto Atto.

In data 05/07/2006 con protocollo n.016432 ing. FIORENTINO Ciro, presentava Comunicazione Attività Edilizia Libera, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 N.380 ART.6, per "*.... la realizzazione di scavi su suolo censito al catasto terreni fg.1, mappale n.885, ..., finalizzati ad individuare la capacità portante del sottosuolo e conseguente progettazione delle fondazioni delle strutture da edificare, nel contempo, per motivi di sicurezza, la realizzazione di recinzioni di cantiere*".

In data 09/01/2007, il sig. *****, in qualità di Amministratore delle società eseguita, inoltra PdC – Comunicazione di Inizio Lavori, ai sensi D.P.R. 06/06/2001 n.380 art.15, protocollo n.000450 presso gli uffici del Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Giovinazzo (BA).

La società eseguita non completa la costruzione del Lotto A10, al quale non fa seguito pratica di Fine Lavori e Certificazione di AGIBILITA' poiché era intervenuto SEQUESTRO GIUDIZIARIO per abuso edilizio.

Quesito 5) Certificato di destinazione urbanistica

Dalla documentazione reperita dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico - Servizi Assetto del Territorio - del Comune di Giovinazzo (BA) ²¹ risulta quanto segue:

LOTTO D: Il Certificato di Destinazione Urbanistica n.158/2023, rilasciato il 10/10/2023 dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva riporta:

- Con riferimento al Piano Regolatore Generale – **P.R.G.** -:

¹⁹ Cfr. All. E del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

²⁰ Cfr. All. E del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

²¹ Cfr. All. E del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



- che gli immobili ricadono in zona per attività secondarie di tipo "D1", disciplinata dall'art.39 delle NTE del PRG;
- Con riferimento all'adottato Piano Urbanistico generale – **P.U.G.** -:
 - i ridetti immobili ricadono nelle "Aree a disciplina previgente – Piano di Lottizzazione Pdl", con procedimenti giudiziari in corso, ed in particolare nell'area derivante dalle previsioni del PRG (Zona per attività secondarie relative all'artigianato di servizio D1.1), disciplinato dall'art.S.137 e art.P..38 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
 - Che i medesimi immobili ricadono anche nel vigente **P.P.T.R.**, giusta delibera di Giunta Regionale n.176 del 16/02/2015, in Ambito Paesaggistico "La Puglia Centrale", nelle Figure Territoriali "La Piana Olivata del Nord Barese", inoltre:
 - sono ricompresi negli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative dei "paesaggi rurali" (art.143 comma 1 lett.e, del d.Lgs n.42/2004), denominato "Parco multifunzionale delle torri e dei casali del nord barese", definito all'art.76.4 delle NTA del predetto P.P.T.R.;
 - Con riferimento alle categorie del "Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" - **P.A.I.** -, approvato il 30/11/2005 (GU n.8 del 11/01/2006):
 - i suoli identificati al fg.1 p.lle 884 e 885, ricadono in area ad alta pericolosità idraulica (A.P.) e in area a media pericolosità idraulica (M.P.) e, pertanto, assoggettati al regime di tutela dell'artt.7 e 8 delle suddette Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Quesito 6) Identificazione catastale

Dalla documentazione agli atti e dalla visura storica per immobile effettuata dalla scrivente in data 27/03/2019, si ricava che:

LOTTO D: immobile è intestato alla ***** (proprietà 1/1)

Catasto Terreni del Comune di Giovinazzo (BA) - LOTTO A9 -								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	1	884	-	-	ULIVETO 2	03 22	Euro 1,75	Euro 1,41
Catasto Terreni del Comune di Giovinazzo (BA) - LOTTO A10 -								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario



1	1	885	-	-	ULIVETO 2	03 22	Euro 1,75	Euro 1,41
---	---	-----	---	---	-----------	-------	-----------	-----------

In fase di sopralluogo la sottoscritta ha accertato che le mappe catastale²² in atti sono conformi rispetto allo stato dei luoghi, non si rilevano altre differenze relative ai dati superficiali indicati sulle visure catastali²³.

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

LOTTO D: Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente si evince che all'atto del pignoramento degli immobili, la società esecutata - ***** - risultava intestataria dei beni, per la quota pari a un 1/1 della piena proprietà.

Visto lo stato dell'arte dei due lotti A9 e A10, che risultano ancora incompleti e in fase di costruzione, non si è ritenuto opportuno dividere i beni oggetto di perizia.

Quesito 8) Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dal certificato notarile ipocatastale e dalle visure storiche per immobile²⁴, reperita dalla scrivente, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 10/06/2019 e in data 27/10/2023, risulta che i beni costituenti il Lotto D sono pervenuti alla società esecutata, secondo i seguenti passaggi intermedi.

LOTTO D: Giovinazzo (BA) in Catasto Terreni fg.1 particella n.884 (ex particella n.233) e fg.1 particella n.885 (ex particella n.233).

Alla suddetta società esecutata *****, che ha realizzato il bene, il terreno è pervenuto per atto di concessione di diritti reali a titolo oneroso del 15/07/2005 repertorio n.11794, in notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39600/23984, da potere Del sig. , nato codice fiscale

sig.ra , nata

sig. , nato codice fiscale

, nata , codice fiscale sig.

(, codice fiscale

Ai sigg.

gli immobili erano pervenuti in parte giusto atto di donazione del 15/07/2005 repertorio n.11793 in notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39595/23979, da potere di nato a codice fiscale n parte giusto atto di donazione del 15/07/2005 repertorio n. 11793 in notar LONGO

²² Cfr. All. B del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

²³ Cfr. All. B del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

²⁴ Cfr. All. B del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39596/23980, da potere di , nato a il
codice fiscale ; in parte giusto atto di donazione del 15/07/2005 repertorio n. 11793 in
notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 27/07/2005 ai nn.39597/23981, da potere di

Al sig. , gli immobili in oggetto erano pervenuti per atto di convenzione edilizia del 25/05/2004 repertorio
n.9090 in notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritto il 11/06/2004 ai nn.30115/20436, da potere di ,
nato a

Al sig. gli immobili suindicati erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Inoltre, dal Certificato Notarile e dall'Ispezione Ipotecaria del 10/10/2023²⁵ emerge che nel ventennio sussistono per
l'immobile in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 11/06/2004** – Registro Particolare n.20436 Registro Generale n.30115
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.9090 del 25/05/2004
ATTO TRA VIVI – CONVEZIONE EDILIZIA
- **TRASCRIZIONE del 27/07/2005** – Registro Particolare n.23979 Registro Generale n.39595
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.11793 del 15/07/2005
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- **TRASCRIZIONE del 27/07/2005** – Registro Particolare n.23980 Registro Generale n.39596
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.11793 del 15/07/2005
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- **TRASCRIZIONE del 27/07/2005** – Registro Particolare n.23981 Registro Generale n.39597
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.11793 del 15/07/2005
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- **TRASCRIZIONE del 27/07/2005** – Registro Particolare n.23984 Registro Generale n.39600
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.11794 del 15/07/2005
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

²⁵ Cfr. All. B del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



- **TRASCRIZIONE del 15/10/2005** – Registro Particolare n.23986 Registro Generale n.54425
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.12214 del 05/10/2005
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO
- **TRASCRIZIONE del 15/10/2005** – Registro Particolare n.23987 Registro Generale n.54426
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.12214 del 05/10/2005
ATTO TRA VIVI – ATTO DI VINCOLO A PARCHEGGIO
- **ISCRIZIONE del 07/08/2007** – Registro Particolare n.10587 Registro Generale n.45965
Pubblico Ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio n.14946/4685 del 03/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.2401 del 13/04/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n.2402 del 13/04/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 3. Annotazione n.2403 del 13/04/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n.2404 del 13/04/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- **ANNOTAZIONE del 13/04/2010** – Registro Particolare n.2404 Registro Generale n.17243
Pubblico ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio nn.16908/5922 del 18/02/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n.10587 del 2007.
con la quale agli immobili oggetto della procedura, facente parte del LOTTO D, tra gli altri, viene attribuita la seguente quota:
 - Terreni in Giovinazzo (BA) alla c.da Zurlo del Nero, in catasto fg.1 part.la 884 are 03.22 e part.la 885 are 03.22
Capitale di euro 217.500,00 – ipoteca di euro 435.000,00;
- **TRASCRIZIONE del 16/03/2011** – Registro Particolare n.7087 Registro Generale n.11659
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio nn.22983/2007 del 16/09/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO



A favore: Erario dello Stato sede Roma, codice fiscale 80193210582 (domicilio eletto non indicato in nota, richiedente LAFORTEZZA Giuseppe, via Quarto n.c. – Bitonto – Mariotto)

Contro: ***** sede ***** , ed altri 130 immobili, su diversi immobili, tra cui immobili in oggetto

Documenti successivi correlati:

5. Annotazione n.2979 del 12/07/2013 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
6. Annotazione n.3325 del 03/06/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
7. Annotazione n.3591 del 06/07/2023 (DISSEQUESTRO PARZIALE)

- **TRASCRIZIONE del 01/06/2011** – Registro Particolare n.15280 Registro Generale n.24225
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI SEZ. DIST. DI BITONTO Repertorio n.814 del 25/02/2011
DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- **TRASCRIZIONE del 07/06/2018** – Registro Particolare n.19023 Registro Generale n.26080
Pubblico Ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio n.5783 del 23/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: ***** , con sede a ***** viale ***** , codice e iscrizione al Registro delle Imprese di ***** n. ***** ,

Contro: ***** con sede a *****

Dalle visure Camerali si rileva che la società debitrice ***** ha assunto tale denominazione con Atto Costitutivo del 04/02/2005²⁶ a rogito del Dott. Proc. LONGO DEBELLIS Franco, Notaio in Giovinazzo (BA) repertorio n.10793 raccolta n.3158, registrato a Bari il 14/02/2005, con il quale atto si conviene e si stipula una Società a Responsabilità Limitata tra i sigg. ***** , nato a ***** il ***** e residente in ***** alla via ***** , codice fiscale ***** , e ***** nato a ***** e ivi residente alla via ***** , codice fiscale ***** , in qualità di Amministratori e Legali rappresentanti al 50%, denominata “*****”, con sede in ***** ***** , *****CAP ***** , partita IVA ***** .

Vincoli a carico dell’acquirente

Dalla documentazione catastale, e nella fattispecie dall’ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 10/06/2019 presso l’Agenzia delle Entrate di Bari²⁷, risulta che sui beni pignorati non sussistono e quindi non saranno a carico dell’acquirente:

²⁶ Cfr. All. **A** del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.

²⁷ Cfr. All. **B** del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.



- domande giudiziali e trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

In riferimento ad atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, si evidenzia quanto segue:

- l'intervento edilizio di cui fanno parte i beni oggetto della procedura, rientrano nel Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1 (zona per attività secondarie relative ad artigianato di servizio), approvato con delibera n.78 del 31/10/2000 e soggetto ad Atto di Convenzione tra il Comune di Giovinazzo (BA) ed i Lottizzanti, nella fattispecie la società "*****", a rogito del notaio LONGO DEBELLIS Franco di Giovinazzo (BA), in data 25/05/2004 repertorio n.9090, registrato a Bari il 11/06/2004 al n. 2016/A.
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto unilaterale d'obbligo edilizio del 05/10/2005 repertorio n.12214, in notar LONGO DEBALLIS Franco, trascritta il 15/10/2005 ai nn. 54425/32986, a favore del Comune di Giovinazzo (BA), codice fiscale 80004510725 e contro ***** , con sede a ***** , codice fiscale ***** . La società "*****" per ottenere il rilascio dei Permessi di Costruire e agli effetti della legge Regione Puglia n.56/1980 e per ogni effetto di cui alle leggi n.1150 del 17/08/1942, n.756 del 06/08/1967, n.10 del 28/01/1977 e successive loro modificazioni, dichiarava di asservire, così come asserve, alle erigende costruzioni assentite, le aree che hanno espresso la relativa volumetria della superficie complessiva di 9.338mq (novemilatrecentotrentotto metri quadrati) e precisamente 322mq (trecentoventidue metri quadrati) per ciascuno dei ventinove lotti. Detto atto riguarda i seguenti immobili in Giovinazzo (BA) in catasto fg.1 e 2 particelle 879-855-884-885-859-889-890-891-823-845-846-847-848-862-863-864-865-895-696-898-692-802-782-868-809-812-698-869-801-808-697-787-798-786-797-1414-1415-1416-1417-1418-1422-1423-1424-1425-1426.
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vincolo a parcheggio del 05/10/2005 repertorio n.12214 in notar LONGO DEBELLIS Franco, trascritta il 15/10/2005 ai nn.54426/32987, a favore del Comune di Giovinazzo (BA) codice fiscale 80004510725, contro ***** , con sede in ***** codice fiscale ***** . La società "*****" per ottenere il rilascio dei Permessi di Costruire e agli effetti della legge Regione Puglia n.56/1980 e per ogni effetto di cui alle leggi n.1150 del 17/08/1942, n.756 del 06/08/1967, n.10 del 28/01/1977 e successive loro modificazioni, dichiarava di vincolare, così come vincola, a parcheggio ai sensi dell'art.2 della Legge n.122 del 24/03/1989, la superficie totale di 139,05mq relativa a ciascun lotto.



Detto atto riguarda i seguenti immobili in Giovinazzo (BA) in catasto fg.1 e 2 particelle 879-855-**884-885**-859-889-890-891-823-845-846-847-848-862-863-864-865-895-696-898-692-802-782-868-809-812-698-869-801-808-697-787-798-786-797-1414-1415-1416-1417-1418-1422-1423-1424-1425-1426.

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 a spese della procedura.

Per la cancellazione del pignoramento immobiliare i costi necessari risultano:

- Imposta ipotecaria: € 200,00
 - Tasse ipotecarie: € 35,00
 - Imposte di bollo: € 59,00
- per un totale di € 294,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale relativa all'iscrizione derivante da pignoramento del 23/05/2018 le spese ammontano:

- Imposta ipotecaria: € 2.500,00
 - Tasse ipotecarie: € 94,00
 - Imposte di bollo: € 59,00
- totale di € 2.653,00.

L'importo complessivo delle spese a carico della procedura sarà pari a € 2.947,00 (diconsi euro duemilanovecentoquarantasette/00). Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario, variabile a discrezione del professionista, oltre a I.V.A. e C.P.

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

LOTTO D: Dalla documentazione urbanistico-catastale²⁸ reperita dalla scrivente presso gli Uffici competenti, dai rilievi fotografici²⁹ effettuati durante i sopralluoghi, poiché i beni sono rustici in fase di costruzione, non si rilevano difformità rispetto ai progetti redatti e consegnati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giovinazzo (BA) dalla società esecutata a nome del sig. *****, in qualità di Amministratore e Legale Rappresentante della *****.

Infatti, gli immobili appartenenti al LOTTO D, sono privi di Comunicazione di Fine Lavori e Certificazione di Agibilità, che comporta la verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giovinazzo (BA) della presenza di tutte le certificazioni

²⁸ Cfr. All. **B e E** del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

²⁹ Cfr. All. **D** del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



impiantistiche e del collaudo statico delle strutture necessarie all'inoltro della Certificazione di Agibilità, in quanto non sono completi di strutture, murature interne, impianti di ogni tipo, finiture interne ed esterne.

La costruzione e il completamento dei Lotti A9 e A10 viene interrotta da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO, trascritto il 16/03/2011 registro particolare n.7087 registro generale n.11659, che ha ad oggetto il reato di Lottizzazione abusiva realizzata nella Maglia D1.1 del Comune di Giovinazzo, zona destinata ad **attività artigianale di servizio**.

Si ha una lottizzazione abusiva quando "...vengono iniziate opere che comportino trasformazioni urbanistiche o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati ...:

A. In violazione degli strumenti urbanistici vigenti:

- in contrasto con le prescrizioni delle NTA di PRGC che prevedevano che nella zona D1.1 gli interventi edilizi fossero subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esteso all'intera maglia di PRGC (art.39 delle NTA), in quanto il piano veniva redatto senza la partecipazione delle FF.SS. proprietaria di una parte della maglia; realizzato in maniera diversa da quanto approvato;
- in contrasto con la previsione di cui al DPR n°753/1980, in quanto violazione della distanza di sicurezza dalla linea ferroviaria, per essere numerosi lotti e opere esterne realizzati e/o da realizzarsi a ridosso del così detto "terzo binario", ovvero ad una distanza di 20m circa invece di 30m previsti;
- in contrasto con la prescrizione di cui all'art.51 della L.R. n.56/80, che per le destinazioni artigianali prevede la presenza di residenze nella misura di una unità abitativa per lotto con superficie utile non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive;
- in contrasto con la L.n.122 del 24/03/1989, che prevede lo standard a parcheggio pari a 1mq/10mc di costruzione;
- in violazione al D.M. n.1444/1968 per la determinazione degli standard urbanistici;
- in violazione dei limiti previsti dalle NTA del PRGC per la maglia in questione, che consentiva nell'ambito della volumetria prescritta un'aliquota massima del 25% da destinare a residenza: apportando una serie di cambiamenti funzionali finalizzati ad un aumento dell'aliquota, come la realizzazione del piano rialzato in luogo del piano terra, la realizzazione di un unico collegamento verticale in luogo di collegamenti verticali indipendenti per le due diverse destinazioni – artigianali e residenziale -, la realizzazione di volumi tecnici al piano lastrico solare con aumento della cubatura, aumento dell'altezza del corpo di fabbrica;

B. In totale difformità anche dalle NTA del Piano di Lottizzazione, definitivamente approvato con Delibera straordinaria d'urgenza del Consiglio Comunale n.31 del 12/06/2006



- in violazione alle prescrizioni di piano che prevedono volumetrie residenziali aventi caratteristiche di edilizia economica e popolare, mentre realizzavano finiture di pregio peculiari degli insediamenti esclusivamente residenziali sia all'interno che all'esterno;
- in violazione dei limiti previsti dallo strumento NTA del Piano di Lottizzazione, che assentiva la costruzione di immobili destinati per 2/3 ad uso artigianale e per 1/3 ad uso abitativo, apportando per ciascun lotto una serie di modifiche funzionali.

Dall'analisi della documentazione reperita presso il Comune di Giovinazzo (BA) e della sentenza di primo grado depositata in Cancelleria il 03/08/2015 nella causa penale n.22983/2007 R.G.P.M., nonché dai sopralluoghi effettuati dalla scrivente, si riscontra che le difformità dello stato dei luoghi sono esclusivamente di carattere urbanistico, in quanto i lotti A9 e A10 risultano ad oggi incompleti e in fase di costruzione, pertanto non si può parlare di difformità edilizie e catastali.

Tutte le altre difformità descritte precedentemente, allo stato attuale **non sono sanabili**, poiché è ancora in corso un procedimento penale, in attesa di giudizio in appello, del 03/08/2015 R.G.P.M. n.22983/2007 per "**lottizzazione abusiva**", che in primo grado ha condannato la società *****.

Solo nel caso in cui il giudizio venga ribaltato a favore della società esecutata, le irregolarità urbanistiche potranno essere sanate secondo il combinato disposto degli artt.34, 36 e 37 del D.P.R. n.380/2001: si potrà, in tal senso, regolarizzare tali difformità mediante la presentazione della relativa pratica edilizia.

Pertanto, sarà necessario inoltrare titolo abilitativo a firma di un tecnico abilitato, che sarà soggetta ad eventuale calcolo di sanzione pecuniaria a seguito di istruttoria, valutata dal tecnico del Comune di Giovinazzo (BA), che procederà con il calcolo di eventuali spese di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relativa all'eventuale incremento della volumetria e della superficie residenziale, riferite al Lotto A9; successivamente si procederà con nuovo mappale e accatastamento mediante procedura DOCFA presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate.

In concomitanza, la normativa vigente (D.P.R. 380/2001) prevede la possibilità di procedere al rilascio del Certificato di Agibilità, presentando una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 del D.P.R. 380/2001).

Le spese complessive (diritti di segreteria + onorario professionista + spese di diritti e bolli) sono state considerate nel costo di costruzione per il calcolo del costo di produzione pari a circa il 7%, salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso il Comune di Giovinazzo (BA).

Quesito 9) Gravami di censo, livello o uso civico

La scrivente, dall'analisi della documentazione acquisita, ha verificato che gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.



Quesito 10) Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche dei beni - Valore degli immobili.

Dai rilievi fotografici e dalla documentazione reperita presso gli Uffici del Comune di Giovinazzo (BA), risultano le seguenti caratteristiche dimensionali:

LOTTO D

	Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)
LOTTO A9 In costruzione	piano seminterrato	
	Parcheggio coperto	150,00
	Rampa carrabile	35,00
	totale	185,00
	piano rialzato	
	solaio <i>dest. Uso artigianale</i>	150,00
	balconi	26,00
	piano terra	
	Area scoperta nord e sud	99,00
	totale	275,00
LOTTO A10 In costruzione	piano seminterrato	
	Parcheggio coperto	150,00
	Rampa carrabile	35,00
	piano rialzato	
	Locale lavorazione - opificio	132,00
	Balconi e scale esterna di accesso	28,00
	Vano scala	11,00
	piano terra	
	Area scoperta nord e sud	99,00
	piano primo	
	Ufficio - <i>dest. Uso artigianale</i>	38,00
	Balconi - <i>dest. Uso artigianale</i>	2,50
	Appartamento - <i>dest. Uso residenziale</i>	85,00
Balconi - <i>dest. Uso residenziale</i>	25,00	



	piano secondo	
	Vano tecnico	12,00
	Lastrico solare esclusivo	151,00
	totale	583,50

Trattandosi di un lotto con fabbricati in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per i suddetti immobili da stimare il **valore di costo di produzione** come quello più rispondente al nostro caso. Il valore del *costo di produzione* si calcola sommando tutte le spese che un imprenditore è chiamato a sostenere per produrre un bene, oltre alle spese generali, il profitto d'impresa e, inoltre, comprende il costo del terreno. Le componenti del costo di produzione sono molteplici e variano a seconda del tipo di costo da valutare.

Per la stima del terreno edificabile sul quale è stato realizzato il grezzo dei fabbricati viene utilizzato il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee, nel caso in questione **D1 Artigianato di Servizio** (anno 2015), allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Giovinazzo (BA) del 18/11/2015³⁰.

Zone per attività produttive	Indice di fabbricabilità fondiaria max mc/mq	Con Lottizzazione o piano Particolareggiato
D1 – Artigianato di Servizio	4	40 euro/mq

Per la stima del costo di produzione delle porzioni di fabbricati già realizzati la scrivente ha utilizzato i listini prezzi DEI, "Tipologie Edilizie", per le opere edili, pubblicato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – anno 2019.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

I parametri utilizzati per i calcoli di stima sono stati così determinati:

- per la **porzione dei fabbricati** realizzati, sono state utilizzate le superfici misurate sui progetti approvati e depositati presso il Comune di Giovinazzo (BA):

³⁰ Cfr. All. G del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



- per il **Lotto A9** PdC n.264/2005 prot. n.018213 del 25/07/2005, approvato il 29/06/2006;
- per il **Lotto A10** PdC n.263/2005 prot. n.018212 del 25/07/2005, approvato il 29/06/2006.

- per il **terreno edificabile** sono stati utilizzati i dati relativi alla capacità edificatoria riportati nei Permessi di Costruire.

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

La stima del costo di produzione dell'intero immobile è stato determinato sommando il valore del terreno edificabile al costo complessivo della parte di fabbricato realizzata.

1. **Stima del terreno** di pertinenza dei fabbricati:

La stima del valore del terreno edificabile, calcolata utilizzando il costo unitario scelto (€ 40,00/mq di SUL) e la Superficie Utile Lorda realizzabile, risulta:

Lotto A9:

SUL x valore terreno edificabile = p. terra 172,00 mq + p. primo 161,00mq = 333mq x 40€/mq = **13.320,00 €**

Lotto A10:

SUL x valore terreno edificabile = p. terra 172,00 mq + p. primo 161,00mq = 333mq x 40€/mq = **13.320,00 €**

Sommando i valori dei Lotti A9 e A10, che compongono il LOTTO D della perizia di stima si ottiene:

13.320,00€ + 13.320,00€ = 26.640,00€

2. **Stima delle parti di fabbricati** realizzate:

Nel caso di un edificio tipologicamente classificabile come appartenente alla "Edilizia Residenziale Pubblica", l'esperienza maturata nella progettazione e direzione dei lavori di nuove costruzioni consente di ripartire la realizzazione completa di un fabbricato nelle seguenti categorie di opere, divise in valori percentuali di costo:

EDIFICIO RESIDENZIALE - stima lavori -		
1	Strutture in cemento armato incluso movimenti di terra	28%
2	Tompagni e tramezzi	5%
	Intonaci senza pittura	7%



3	Opere varie di completamento	36%
4	Sommando	76%
	Impianto elettrico	9%
5	Impianto termico	10%
6	Impianto idrico-sanitario	5%
7	TOTALE	100%

Lo stato attuale dei fabbricati in esame è tale che risultano realizzate solo le prime due categorie di opere, in misura diversa nei due lotti A9 e A10, come è possibile verificare dall'allegato fotografico³¹:

lotto A9: strutture in c.a. + tompagni = percentuale realizzata 28% + 5% = **33%**

lotto A10: considerando che è stato realizzato solo il piano interrato e il solaio del piano terra/rialzato, possiamo considerarlo come pari ad 1/3 delle strutture complessive, per cui la percentuale realizzata è $28\% \times 1/3 = 9,33\%$.

Il costo complessivo dei fabbricati finiti si può ottenere moltiplicando i mc di progetto concessionato per il costo unitario dei prezzi edili del listino prezzi DEI, "Tipologie Edilizie", pubblicato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – anno 2019³².

Il costo unitario scelto tiene conto di tutte le spese necessarie per realizzare un fabbricato e in particolare:

- del costo di costruzione della porzione realizzata;
- degli oneri di urbanizzazione e i contributi di costruzione;
- delle spese generali di impresa;
- del profitto normale d'impresa;
- delle spese di progetto;
- delle spese di direzione lavori;
- degli interessi di anticipazione sul costo di costruzione.

Il **costo unitario** scelto per la stima, come da listino prezzi DEI, "Tipologie Edilizie", pubblicato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – anno 2019, ridotto di tutte le spese necessarie per la realizzazione, è pari a **225 €/mc**, corrisponde a quello utilizzato per i fabbricati con abitazioni di tipo medio.

La **cubatura dell'opera** (mc) è stata calcolata utilizzando le superfici e le altezze rilevate sul progetto autorizzato:

³¹ Cfr. All. D del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

³² Cfr. All. G del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



Lotto A9		Lotto A10	
Piano seminterrato	150 mq x 2,95 m = 442,500 mc	Piano seminterrato	150 mq x 2,95 m = 442,500 mc
Piano rialzato	172 mq x 3,75 m = 536,250 mc	Piano rialzato	172 mq x 3,75 m = 536,250 mc
Piano primo	161 mq x 3,15 m = 545,150 mc	Piano primo	161 mq x 3,15 m = 545,150 mc
Totale cubatura 1.523,900 mc		Totale cubatura 1.523,900 mc	

Calcolo del valore dei fabbricati finiti:

Lotto A9	Lotto A10
Totale cubatura 1.523,900 mc x 225 €/mc = 342.877,00 €	Totale cubatura 1.523,900 mc x 225 €/mc = 342.877,00 €

Calcolo del valore dei fabbricati realizzati:

Lotto A9	Lotto A10
342.877,00 € x 33% = 113.149,41 €	342.877,00 € x 9,33% = 31.990,42 €

Sommando i valori ottenuti per i due Lotti A9 e A10 in fase di costruzione, otteniamo il valore totale del costo di produzione del bene per il LOTTO D:

$$\text{LOTTO D} = \text{lotto A9} + \text{Lotto A10}$$
$$\mathbf{113.149,41 \text{ €} + 31.990,42 \text{ €} = 145.139,83 \text{ €}}$$

A tale valore va sommato il costo del terreno edificabile dei lotti A9 e A10:

costo terreno edificabile + costo di produzione

stima del bene LOTTO D: 26.640,00 € + 145.139,83 € = 171.779,83 € - in c.t. 171.780,00 €

Caratteristiche del bene

LOTTO D: La sottoscritta ha tenuto conto di opportuni coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento. Le caratteristiche peculiari prese in considerazione nella valutazione e che incidono sulla determinazione del prezzo base degli immobili stesso sono le seguenti:

- ubicazione (posizione rispetto al centro della città, quartiere di appartenenza);



- vetustà del fabbricato in cui è sito l'immobile e dell'immobile stesso;
- stato di conservazione del fabbricato che ospita l'immobile;
- stato di conservazione dell'immobile;
- piano dell'immobile;
- luminosità ed orientamento;
- esposizione;
- presenza di balconi, terrazzi e aree scoperte;
- presenza di più di un servizio igienico;
- dotazione impiantistica;
- stato di possesso dell'immobile (libero ovvero locato).

Di tali caratteristiche sono state prese in considerazione esclusivamente quelle che risultano spiccatamente significative per la valutazione degli immobili in oggetto, sia in positivo sia in negativo.

Al valore unitario individuato sono stati applicati i seguenti coefficienti percentuali "correttivi":

- ubicazione (posizione rispetto al centro della città, quartiere di appartenenza) = **-8%** (il fabbricato è situato in una zona estremamente periferica a nord del centro storico, nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario, in una zona priva di servizi per la residenza e confinante con svincoli stradali e zone agricole).
- vetustà del fabbricato in cui è sito l'immobile e dell'immobile stesso, stato di conservazione del fabbricato, stato di conservazione dell'immobile = **-10%** (i fabbricati sono rimasti per più di 13 anni in stato di abbandono, con le strutture in cemento armato non protette dagli agenti atmosferici);
- piano dell'immobile, luminosità, orientamento, esposizione = **+1%** (l'immobile con tre lati liberi da costruzioni, si sviluppa su due livelli fuori terra ed un seminterrato, con ampie finestre, terrazze, aree scoperte e lastrico solare, pertanto è sufficientemente luminoso);

In ragione di tali considerazioni è stata applicata una percentuale di deprezzamento pari al **-17%**; conseguentemente il valore delle unità immobiliari è:

171.780,00 € x 0,83 = € 142.577,00

Tenendo conto che ad oggi è ancora sospeso il giudizio riguardante il procedimento penale per "*lottizzazione abusiva*", in cui la società esecutata, proprietaria dell'immobile della suddetta procedura, è stata condannata nella sentenza di primo grado, la scrivente ha ritenuto opportuno deprezzare il valore economico del bene in ragione del **35%**.

In definitiva il valore di stima arrotondato del LOTTO D è di € 92.675,00.

Al valore calcolato si è applicato un abbattimento forfettario del 15%. Di conseguenza il valore della piena proprietà si è



ridotto a: € 78.774,00.

In definitiva il valore a base d'asta si è ridotto a: € 78.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE FINALE LOTTO D:

Il valore finale della piena proprietà è pari a:

€ 78.000,00

(diconsi Euro settantottomila/00).

Quesito 11) Formazione dei lotti

La sottoscritta, in ragione della natura, della consistenza e della destinazione d'uso dei beni oggetto della procedura, ha ritenuto opportuno identificare un lotto unico, come già evidenziato.

LOTTO D

Piena proprietà dell'immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via degli Artieri, individuate al **Catasto Terreni del Comune Giovinazzo (BA) al foglio 1, particella 884 e particella 885.**

Quesito 12) Possesso del bene

LOTTO D: è attualmente libero.

Quesito 13) Espropriazione pubblica utilità

I beni, appartenenti al LOTTO D in esame, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Bari, 22 Ottobre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Arch. Amelia Russo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Amelia Russo

Via Michelangelo Signorile, 12 - 70121 - Bari - cell.: 349.6124197 - e-mail: ameliarusso@pec.it

P. IVA: 02396910735 - C.F.: RSSMLA72S43L049D

29/31





ELENCO ALLEGATI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

ALLEGATO "A": Atto di costituzione e visura camerale della società esecutata:

- Copia Atto costitutivo di società a responsabilità limitata del 04/02/2005 a rogito del Notaio LONGO DEBELLIS Franco di Bari, re. N.10793 racc. n. 3158 registrato il 14/02/2005;
- Visure Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bari;
- Visure Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bari, documento n. A KLZLZBC2561DF2011A5B estratto dal Registro Imprese in data 19/09/2023.

ALLEGATO "B": Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie:

- estratti di mappa catastale;
- visure storiche per immobile del 2019;
- visure storiche per immobile particella 884 e 885;
- ispezioni ipotecarie per immobile del 10/06/2019;



Arch. Amelia Russo

Via Michelangelo Signorile, 12 - 70121 - Bari - cell.: 349.6124197 - e-mail: ameliarusso@pec.it

P. IVA: 02396910735 - C.F.: RSSMLA72S43L049D



- ispezioni ipotecarie per immobile aggiornata al 10/10/2023;

ALLEGATO "C": Operazioni peritali:

- verbale di primo accesso del 21/03/2023;
- verbale di sopralluogo del 01/06/2023;
- verbale di sopralluogo del 22/06/2023.

ALLEGATO "D": Documentazione fotografica

ALLEGATO "E": Documentazione Servizio Urbanistica Ambiente del Comune di Giovinazzo (BA):

- Richiesta di accesso agli atti del 2019;
- Richiesta di accesso agli atti del 2023;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso di Costruire n.264/2005 del 25/07/2005 - **LOTTO A9** -;
- Permesso di Costruire n.263/2005 del 25/07/2005 - **LOTTO A10** -;
- Atto d'Obbligo Edilizio del 12/10/2005 - **LOTTO A9** -;
- Atto d'Obbligo Edilizio del 12/10/2005 - **LOTTO A10** -;
- Comunicazione Attività Edilizia Libera - **LOTTO A10** -;

ALLEGATO "F": Planimetrie dello stato dei luoghi:

- LOTTO A9 e A10: rilievo stato dei luoghi: piani: seminterrato, rialzato, primo e secondo.

ALLEGATO "G": Fonte per la valutazione:

- Valore delle aeree fabbricabili Comune di Giovinazzo (BA), DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 18/11/2015;
- Listino Prezzi DEI – "Tipologie Edilizie", anno 2019;

ALLEGATO "I": Attestazione trasmissione alle parti copia perizia

ALLEGATO "L": Check list esecuzioni immobiliari

ALLEGATO "M": Schema pubblicazione bando di vendita immobiliare

