

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. A. Ruffino

Procedura : n° 238/2024 R.G.Es.
Creditore procedente : ALTEA SPV S.R.L.
Avv. : Cristiano Augusto Tofani - Roma
Debitori Esecutati : OMISSIS
E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE DI STIMA



1.	<u>PREMESSA</u>	3
2.	<u>MANDATO</u>	3
3.	<u>DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI</u>	9
4.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	9
5.	<u>RELAZIONE ESTIMATIVA</u>	10
6.	<u>INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: LOTTO UNICO</u>	10
7.	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI</u>	11
8.	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO</u>	13
9.	<u>SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE</u>	16
10.	<u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u>	17
11.	<u>PROVENIENZA</u>	18
12.	<u>FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE</u>	21
13.	<u>STIMA</u>	23
14.	<u>CONCLUSIONI</u>	24

.....

PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott. Ruffino del 31/07/2024, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. In data 16/08/2024 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito. Con lo stesso provvedimento veniva nominato quale Custode nella medesima Procedura l'Avv. MariaStella Tritto.

MANDATO

Il G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. :

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il

periodo considerato.

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.



B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 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 specifichi 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 presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune

5/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

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 di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica

7/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

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

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere

inserirli la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

PERIZIA DI STIMA

Documenti Acquisiti e Prodotti

All. A (Verbali Sopralluoghi, Documentazione Anagrafica);

All. B (Visure Storiche e Planimetrie Catastali);

All. C (Documentazione UTC);

All. D (Documentazione Notarile e Registro);

All. E (Documentazione Condominiale);

All. F (Rilievo fotografico);

All. G (Check list sistema conservatoria);

All. H (Planimetria e Tabella Superfici Immobile);

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, preliminarmente, ha eseguito lo studio approfondito dei documenti scaricati dal fascicolo digitale, ha acquisito visure catastali, richiesto documentazione presso l'Anagrafe - Ufficio di Stato Civile del Comune di Sammichele di Bari oltre a concordare con la Custode Avv. Maria Stella Tritto il primo accesso per il giorno 18 settembre 2024, quando il sig. *OMISSIS*, in qualità di comproprietario occupante l'immobile, ha consentito l'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento (All.A:Verbale primo accesso).

La scrivente ha preliminarmente svolto attenta ispezione delle caratteristiche dell'immobile, per poi eseguire rilievo fotografico dello stesso oltre a verificare presenza e stato degli impianti tecnologici presenti. Contestualmente l'Avv. Tritto, in qualità di Custode, procedeva ad informare la parte debitrice delle rispettive nomine e dei compiti

9/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

in capo agli ausiliari del Giudice nonché dei doveri degli esecutari. Successivamente, in data 8 ottobre, la scrivente, previa comunicazione per le vie brevi, si è recata nuovamente sui luoghi per eseguire dettagliato rilievo metrico necessario per redigere la planimetria esatta dello stato dei luoghi.

La scrivente si è recata presso l'Agenzia delle Entrate – Registro e presso l'Archivio Notarile di Bari, presso l'U.T.C. e presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sammichele di Bari dove ha acquisito tutta la documentazione e le informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta.

RELAZIONE ESTIMATIVA: LOTTO UNICO

Preliminarmente si precisa quanto richiesto:

- 1) Il Creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione Storica Catastale risalente anteriormente alla data del pignoramento e riportante gli esatti dati catastali attuali e storici ;
- 3) Il Creditore procedente non ha depositato estratto di mappa catastale;
- 4) Il Creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico;
- 5) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile dei debitori, acquisite ed allegate (All. A) dalla scrivente. Dalla documentazione acquisita il debitore OMISSIS risulta coniugato OMISSIS (secondo debitore) OMISSIS in regime di comunione dei beni, residenti in Sammichele di Bari ed ivi domiciliati in OMISSIS a far data dal 26 maggio 2010, mentre OMISSIS (terzo debitore) OMISSIS risulta coniugato con OMISSIS in regime di comunione dei beni, residente in OMISSIS a far data dal 19 maggio 2017. (All. A)

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: LOTTO UNICO

Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento emesso da UNEP - Bari Corte d'Appello di Bari con repertorio N. 4796 del 04/05/2024 e trascritto presso la

10/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 12/06/2024 con nn. 22364/28998 contro OMISSIS per la quota pari ad 1/4 ciascuno della piana proprietà, contro OMISSIS per la quota pari ad 1/2 della piana proprietà, a favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede in Milano CF: 12398590963 per il diritto di proprietà, in esso così individuato e così costituito:

1) *abitazione di tipo civile nel Comune di Sammichele di Bari (BA), via Tenente Pino Pugliese n.15, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 7, part. 1387, sub. 15, categoria A/2, vani 6, piano n.3;*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:

Trattasi di un immobile sito nel comune di Sammichele di Bari in zona semi-centrale dell'abitato, ben fornita di servizi commerciali, infrastrutturali e alla residenza. Consiste in un appartamento posto al 3° piano di uno stabile pluripiano, dotato di ascensore, costituito da 5 piani fuori terra oltre piano attico destinati a civile abitazione su piano seminterrato destinato ad uso autorimessa/depositi. Parte del piano terra è adibito a locali commerciali.

L'appartamento è individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Sammichele di Bari al fg. 7, p.lla1387, sub 15, categ. A2, classe 2°, consistenza 6 vani, superficie catastale metri quadri 119 totali, di cui coperti 116, rendita catastale € 511,29. E' posto in posizione angolare ed ha due affacci su strada pubblica e precisamente a sud su via Tenente Pugliese e ad ovest su via Michele Campanella, confina ad est con altro appartamento allibrato con sub 16 stesso foglio e particella, di proprietà di OMISSIS ed a nord in parte con vano scale condominiale ed in parte con altro appartamento allibrato con sub 14 stesso foglio e particella, di proprietà di OMISSIS

Data presentazione: 19/01/1970 - Data: 17/09/2024 - n. T433101 - Richiedente: CZZMGB63H46A662F

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 015

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN REGISTRO L. 100/1970 art. 10, comma 1, lett. a)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANMICHELE DI BARI Via VIA TEN. PUGLIESE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

3° piano Interno 15

VIA SALIZADA

VIA TEN. PUGLIESE

SCALE

ORIENTAMENTO

01080886

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA PROT. N°

Compilata dal Geom. GIOVANNI FORTONARO
(Titolare autorizzato e registrato del Catasto)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di BARI

DATA 22.5.69

Firma: P. Fortunaro

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/01/1970 - Data: 17/09/2024 - n. T433101 - Richiedente: CZZMGB63H46A662F

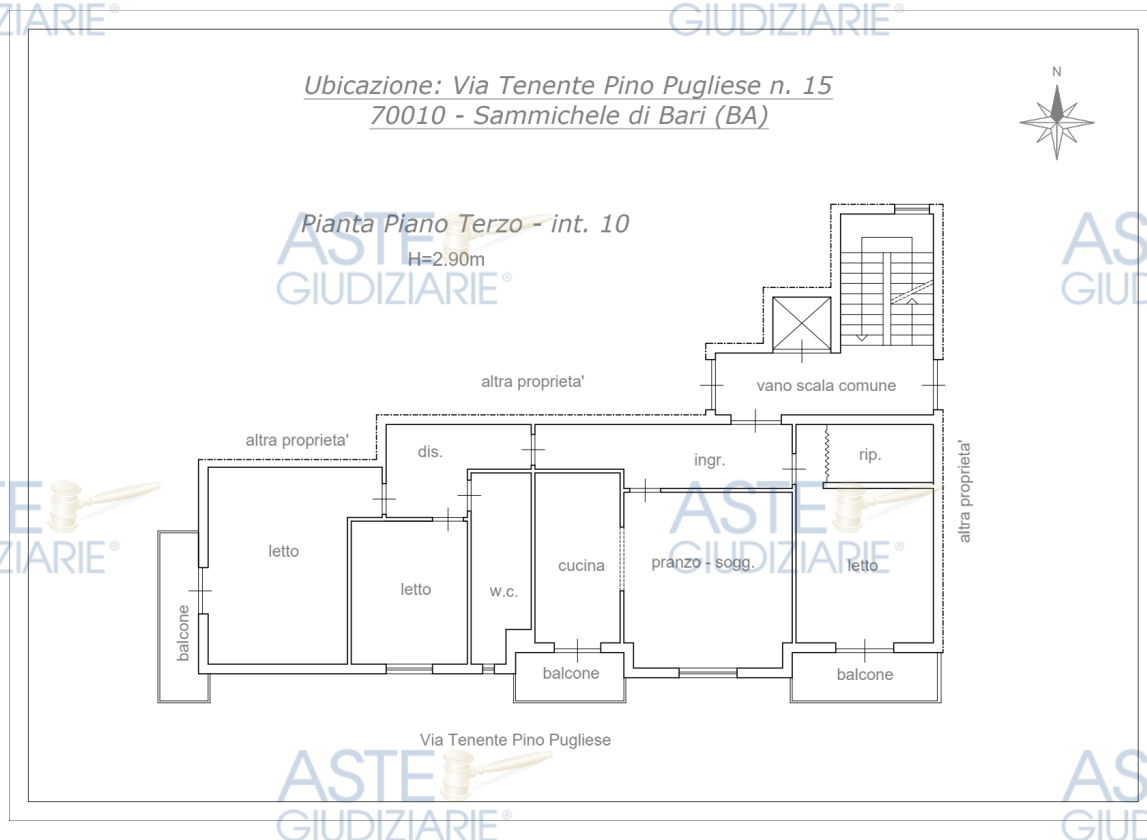
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di SANMICHELE DI BARI (I749) - < Foglio 7 - Particella 1387 - Subalterno 15 >
VIA TENENTE PINO PUGLIESE n. 15 Interno 10 Piano 3

**Planimetria catastale
conforme allo stato dei luoghi
a meno della presenza del ripostiglio, del balcone (non graficizzato) e dello
spostamento dell'accesso al vano cucina**

12/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it



Stato dei luoghi attuale rilevato

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento è sito al terzo piano dello stabile costituito da cinque piani oltre piano attico. Il piano terra è in parte occupato da locali commerciali ed in parte da un appartamento mentre il piano interrato è ad uso deposito/autorimessa. (All.F: foto nn. 1-2) Al vano scala si accede attraverso un portone chiuso da infisso in alluminio e vetro che immette in un androne (All.F: foto nn. 3-4-5) dal quale si dipartono le scale per salire ai piani superiori e scendere a livello S1. Nell'androne è presente l'ingresso all'appartamento individuato con sub. 6 e la porta dell'ascensore. L'ingresso dell'appartamento sub 15 si trova frontalmente sulla destra salendo le scale o uscendo dall'ascensore (All.F: foto nn. 6,7,8) L'appartamento oggetto della presente stima è composto da un ingresso-corridoio (All.F: foto nn.9,10) che conduce ai vari ambienti posti sulla sinistra nel seguente ordine: a sinistra accedendo dalla porta d'ingresso vi è una prima camera aerata ed illuminata da

una porta-finestra che immette su un balcone che affaccia su via Tenente Pugliese. In questa stanza è stata realizzata una parete in cartongesso al fine di ottenere un ripostiglio. (All.F: foto nn. 23-24-25-26) Procedendo verso destra invece si incontra il vano soggiorno pranzo che prende aria e luce attraverso una finestra che affaccia su via Tenente Pugliese; Attraverso il vano soggiorno-pranzo si accede al vano cucina areato ed illuminato da una porta finestra che immette su un secondo balcone che affaccia ancora su via Tenente Pugliese (All.F: foto nn.11-14). Procedendo lungo il corridoio, superata una porta di divisione, si accede ad un disimpegno sul quale aprono tre porte, una che immette nell'ambiente bagno, la seconda e la terza in due camere da letto. (All.F: foto n. 16,20) Il vano bagno è aerato ed illuminato attraverso una finestrella che si affaccia lateralmente al balcone della cucina. (All.F: foto nn. 21,22). La dotazione di sanitari è completa di vasca, le pareti sono rifinite con ceramica chiara e il pavimento con ceramica azzurra. In corrispondenza della porta del bagno è presente un gradino generato dal rialzo del pacchetto solaio per il contenimento a pavimento delle condotte idriche e di scarico. Adiacente al vano bagno vi è la porta di una delle due stanze da letto (All.F: foto nn. 16,17) aerata ed illuminata da una finestra che affaccia su via Tenente Pugliese, frontistante la porta del bagno vi è la porta della seconda stanza da letto aerata ed illuminata da una porta-finestra che immette su un balcone che affaccia su via Michele Campanella. (All.F: foto nn. 18-19)

Frontistante la porta di divisione vi è un armadio a muro con ante in legno aventi la stessa finitura delle pareti. (All.F: foto n. 10)

La pavimentazione di tutto l'appartamento, a meno del bagno, è uniforme e costituita da mattoni in graniglia di marmo di dimensioni 40x40, le porte sono ad anta battente in legno color noce scuro, i soffitti sono tinteggiati di bianco, le pareti sono finite a stucco tinteggiate di bianco. La porta d'ingresso è dotata di serrature di sicurezza. (All.F: foto n. 27) Gli infissi sono in metallo smaltato nero e vetro semplice oscurati da avvolgibili. Il sistema infisso ha pessime capacità di isolamento termico.

La qualità delle finiture dell'appartamento è discreta e la manutenzione ordinaria.

L'altezza netta interna misurata è di m 2,91

14/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

L'impianto elettrico, citofonico, telefonico e TV presenti, non sono stati oggetto di adeguamento alle vigenti normative ed appaiono in condizioni d'uso normale. (All.F: foto n. 28)

E' presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti e generatore di calore alimentato a gas da rete urbana di distribuzione. La caldaia, della quale non è stata fornita documentazione tecnica e manutentiva, è posizionata sul balcone al quale si accede dalla cucina e scarica i fumi a soffitto. Sono presenti due unità di condizionamento, una in soggiorno-pranzo e l'altra in una delle camere da letto. (All.F: foto nn. 29,30,31)

Gli impianti idrico e fognante sono regolarmente collegati alle rispettive reti urbane attraverso gli impianti condominiali.

TABELLA SUPERFICI APPARTAMENTO
Via Tenente Pino Pugliese 15 - 70010 Sammichele di Bari (BA)

Ambienti appartamento	Superfici nette m ²	Coeff. correttivo %	Superfici nette ponderate m ²	Altezza interna lorda m	Esposizione
Vano ingresso-corridoio	9,85	100%	9,85	2,91	interno
Vano disimpegno	7,14		7,14	2,91	interno
Vano letto 1	19,70	100%	19,70	2,91	sud
Vano pranzo-soggiorno	19,45	100%	19,45	2,91	sud
Vano cucina	9,85	100%	9,85	2,91	sud
Vano letto 2	11,10	100%	11,10	2,91	sud
Vano letto 3	15,75	100%	15,75	2,91	ovest
Ripostiglio	4,15	100%	4,15	2,91	cieco
Bagno	7,10	100%	7,10	2,91	sud
Totale Sup. Interna netta	104,09		104,09		
Totale Sup. Interna Lorda	120,50		120,50		
Balconi	12,70	30,00%	3,81		
Totale Sup. pertinenze di ornamento	12,70		3,81		

Totale superficie commerciale **124 m²**
(OMI)

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" 2018 (Agenzia delle Entrate)

L'edificio, che non si è potuto visionare nel suo insieme essendo in corso un intervento di manutenzione dei prospetti, ha struttura costituita da telai in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero-cemento gettati in opera. (All. C)

Urbanisticamente ricade in zona B/1 omogenea di completamento, nelle immediate

vicinanze del centro storico del comune di Sammichele. L'area non è caratterizzata da alcun indice di pericolosità idraulica nè geomorfologica nel PAI. Non sono presenti vincoli previsti nel PPTR.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di m² 124. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici su allegata.

La discrasia con la superficie catastale può dipendere dalle diverse metodiche di acquisizione del dato, una rilevata in situ l'altra acquisita da planimetria redatta ed archiviata analogicamente e successivamente misurata digitalmente.

SCHEMA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....via Tenente Pino Pugliese n. 15
- Piano.....3°
- Comune.....Sammichele di Bari
- Sezione Urbana.....----
- Foglio..... 7
- Particella.....1387
- Subalterno.....15
- Categoria Catastale.....A/2
- Classe 2
- Consistenza..... 6 vani
- Superficie catastale119 mq escluse aree scoperte 116 mq
- Rendita Catastale..... Euro 424,79
- Intestazione:
 1. OMISSIS
 2. OMISSIS
 3. OMISSIS

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente

16/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata.(All.B)

LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE riportante la data del 22/05/1969, è conforme allo stato dei luoghi (All. B) a meno:

- 1) della presenza di una parete in cartongesso che delimita un ripostiglio creato all'interno di una delle camere da letto;
- 2) l'apertura di un ampio varco nella parete di divisione tra cucina e soggiorno-pranzo in uno con la chiusura della porta di accesso alla cucina dal corridoio di distribuzione;
- 3) la diversa posizione della finestrella del bagno non laterale ma frontale.
- 4) sulla planimetria catastale non è graficizzato un balcone.

Sulla base dei documenti forniti dall'UTC ed allegati (All.C), la costruzione è antecedente il 2 settembre 1967 infatti il progetto depositato è stato approvato nella CEC nella seduta del 7/01/1966 con Nulla Osta del 10 gennaio 1966 poi revocato e nuovamente concesso con alcune prescrizioni in data 2 agosto 1967. La planimetria del progetto dell'edificio di che trattasi, riporta differenze distributive interne non rilevanti dal punto di vista della legittimità urbanistica dell'immobile.

L'agibilità è stata rilasciata in data 2 novembre 1967 per l'ala est del fabbricato ed il 4 febbraio 1970 per la restante parte del fabbricato.

Le discrasie descritte ai nn. 3 e 4 sono certamente errori di disegno infatti riferendosi ad elementi di prospetto è evidente che non sono modifiche individuali postume ma risalenti all'edificazione dello stabile quindi, per quanto detto, legittime.

Le discrasie rilevabili sulla planimetria catastale descritte ai nn. 1 e 2 ricadono sotto la tipologie della modifica di distribuzione interna. Nell'atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo in Putignano del 05 marzo 2010 rep. 42207 – raccolta 10494 trascritto a Bari il 09/03/2010 Registro Particolare 8013 Registro Generale 11701 si legge: *"...dichiara inoltre la parte venditrice che per le modifiche di seguito apportate è stata presentata al comune di Sammichele, in data 30 marzo 1994, e dallo stesso protocollata con il n. 2621 Relazione Asseverata delle opere da eseguire*

17/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

sull'unità immobiliare oggetto del presente atto da parte del tecnico incaricato ing. Fortunato Andrea. La parte acquirente dichiara di essere edotta in merito alla situazione amministrativa di quanto acquistato con il presente atto". A causa di trasferimento presso altra sede dell'archivio cartaceo dell'UTC, lo stesso ufficio non è stato in grado di fornire la documentazione originale di quanto dichiarato nell'atto riportato, pertanto la scrivente non può attestare se la planimetria attuale sia stata legittimata da un pratica edilizia. Certamente sarà necessario presentare un DocFa presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio con la denuncia della planimetria attuale.

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

PROVENIENZA

Sulla base della documentazione notarile acquisita in copia e/o trascritta a mano dalla scrivente si può attestare che all'atto della Trascrizione del Pignoramento del 12/06/2024 - Registro Particolare 22364 Registro Generale 28998 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello-Bari Repertorio 4796 del 4/05/2024 a favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede in Milano C.F.:12398590963 l'immobile individuato catastalmente al foglio 7 del catasto fabbricati di Sammichele di Bari particella 1387 sub 15 risultava di proprietà di OMISSIS, diritto di proprietà' per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS Diritto di Proprietà' per 2/4, OMISSIS diritto di proprietà' per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo in Putignano del 05 marzo 2010 rep. 42207 – raccolta 10494 trascritto a Bari il 09/03/2010 Registro Particolare 8013 Registro Generale 11701. In tale atto (ALL.D) i sig.ri OMISSIS "vendono ognuno per i diritti della metà ed insieme per l'intero, sotto ogni più ampia ed estesa garanzia di legge, a OMISSIS che acquistano la metà e a OMISSIS che acquista l'altra metà del seguente immobile che le parti così descrivono: Appartamento in Sammichele di Bari alla via Tenente Pugliese numero 15 sito al piano 3° (4° fuori terra) con ingresso a destra di fronte alla scalinata contraddistinto con il numero interno 10, composto da disimpegno, gabinetto con bagno, cucina e 4 camere,

18/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

confinante con proprietà Montelli Colapietro salvo altri e detta via. In Catasto Urbano del Comune di Sammichele di Bari foglio 7 p.lla 1387 sub. 15, categoria A/2, classe 2, consistenza vani sei rendita catastale euro 511,29 via Tenente Pugliese 15 piano 3 interno 10. La parte alienante con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 dichiara in luogo degli estremi della licenza edilizia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della detta legge 47/85, da me notaio avvertita delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, che la costruzione dell'immobile risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 concessione edilizia numero 6831/66 del 10 gennaio 1967 dichiara inoltre la parte venditrice che per le modifiche di seguito apportate è stata presentata al comune di Sammichele, in data 30 marzo 1994, e dallo stesso protocollata con il n. 2621 Relazione Asseverata delle opere da eseguire sull'unità immobiliare oggetto del presente atto da parte del tecnico incaricato ing. Fortunato Andrea. La parte acquirente dichiara di essere edotta in merito alla situazione amministrativa di quanto acquistato con il presente atto. Dichiara la parte cedente che l'edificio non è stato oggetto di interventi di miglioramento energetico per i quali sono stati ottenuti incentivi o agevolazioni fiscali. In riferimento alla normativa di cui al D.L.G.S. 311/2006 (Attestato di Certificazione Energetica) le parti dichiarano che gli immobili in oggetto non sono forniti di alcuna documentazione relativa che verrà redatta cura e spese della parte acquirente. La parte cedente dichiara di poter assicurare la conformità degli impianti esistenti idrico e gas e quelli condominiali alle normative vigenti anche di natura comunitaria in materia di sicurezza, mentre non assicura conformi gli impianti elettrici dell'appartamento venduto. La parte acquirente, dotta delle disposizioni contenute nel decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, prende atto della dichiarazione della parte cedente ed in proposito la parte eccedente consegnerà le relative certificazioni esistenti. Quanto sopra descritto viene dedotto in contratto a corpo e non a misura con ogni pertinenza accessione servitù e diritto inerente nulla escluso nello stato di fatto in cui si trova e con le proporzionali quote delle parti comuni dell'intero stabile come per legge per destinazione e dai titoli di

19/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

provenienza.[.....] La parte venditrice dichiara che quanto alienato col presente atto le è pervenuto in virtù di atto di acquisto per Notaio Gallo del 9 luglio 1993 rep. 1393 registrato a Bari il 27 luglio 1993 al numero 8262/V trascritto a Bari il 14 luglio 1993 ai numeri 23092/17999. Ne garantisce, pertanto, la piena ed esclusiva proprietà e la libertà da ipoteche privilegi vincoli urbanistici, artistici, trascrizioni pregiudizievoli e pesi in genere [.....] Precisano le parti che le spese già deliberate relative ai lavori condominiali anche da eseguire successivamente alla consegna dell'immobile in oggetto rimangono a carico della parte venditrice così pure come rimangono a carico e favore della medesima parte venditrice gli esiti del contenzioso esistente tra i condomini e l'originario costruttore. [.....]"

La scrivente EdG torna a precisare che, a seguito di istanza di documentazione depositata presso l'UTC riportando anche i nominativi dei proprietari precedenti, istanza rinnovata con l'esatta indicazione dei dati riportati nelsu citato atto, il suddetto Ufficio non ha prodotto alcuna documentazione successiva a quella di prima edificazione.

I sig.ri OMISSIS erano proprietari in virtù del citato atto di compravendita a rogito del Notaio Gallo del 9 luglio 1993 rep. 1393 contro il sig. OMISSIS il quale era proprietario in virtù di atto del 29/11/1988 per Notaio Leonardo Berardino in Sammichele di Bari (BA) Rep. n. 9316/3850 Reg. n. 15308 in data 19/12/1988 e trascritto in Bari il 19/12/1988 ai nn. 42617/32655 contro OMISSIS

Nella visura storica catastale è presente una variazione toponomastica del 03/08/2011 Pratica n. BA0395540 in atti dal 03/08/2011 Richiesta dal Comune (n. 78623.1/2011) che ha modificato il nominativo della strada da "Via Tenente Pugliese" a "Via Tenente Pino Pugliese"

La storia catastale dell'immobile è coerente con la storia ipotecaria e i passaggi di proprietà sono stati verificati dalla scrivente dagli atti notarili originali archiviati presso l'Archivio Notarile di Bari.

FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE

Per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata al fascicolo di parte

precedente (Certificato Notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano), e dalle visure acquisite dalla scrivente presso l'ufficio RR II (ALL. D), l'immobile individuato catastalmente al foglio 7 del catasto fabbricati di Sammichele di Bari particella 1387 sub 15 è stato oggetto delle seguenti formalità:

1) Iscrizione del 09/10/1997 - Registro Particolare 4988 Registro Generale 32133 Pubblico ufficiale Francesco Reboli Repertorio 383629 del 07/10/1997 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 3447 del 17/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 17/12/2007

2) Trascrizione del 09/03/2010 - Registro Particolare 8013 Registro Generale 11701 Pubblico ufficiale Pantaleo Salvatore Repertorio 42207/10494 del 05/03/2010 Atto tra vivi - Compravendita a favore di OMISSIS;

3) Iscrizione del 09/03/2010 - Registro Particolare 2192 Registro Generale 11702 Pubblico ufficiale Pantaleo Salvatore sede Putignano Repertorio 42208/10495 del 05/03/2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Unicredit Family Financing Bank S.P.A. sede Milano C.F.: 05140920017 contro OMISSIS per un capitale di €153.440,01, totale € 230.160,00 della durata di anni 30;

4) Trascrizione del 12/06/2024 - Registro Particolare 22364 Registro Generale 28998 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Bari Repertorio 4796 del 04/05/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili. A favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede in Milano C.F.:12398590963 contro OMISSIS sull'immobile individuato catastalmente al foglio 7 del catasto fabbricati di Sammichele di Bari particella 1387 sub 15. L'atto di precetto e' stato notificato per la complessiva somma di € 25.902,85 oltre ad interessi e spese.

In merito all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale l'Amministratore, interpellato in merito, ha dichiarato che le proprietà comuni condominiali di pertinenza dell'appartamento di che trattasi sono individuabili nel lastrico solare, vano autoclave e vano scale. (ALL.E); Che la quota condominiale mensile di è

pari ad € 62,00; Ha altresì attestato che non vi sono azioni legali attive o passive relativamente al Condominio, e che la situazione debitoria riferita al 31 dicembre 2024 a carico dell'immobile oggetto di stima è pari a zero per quote ordinarie salvo conguaglio. Mentre la situazione debitoria complessiva per quote scadute e quote in scadenza per i lavori di ristrutturazione è complessivamente pari ad € 6.665,78. Infatti, relativamente ai lavori allo stabile, il totale da preventivo approvato per la suddetta unità immobiliare è pari ad € 9.265,78 suddiviso in 9 rate con scadenza mensile a partire da Giugno 2024 di cui la prima pari al 30% del totale di spettanza. Sul presente capitolo "ristrutturazione", al 10 gennaio 2025, sono stati versati € 2.600,00.

La scrivente, come facilmente rilevabile dalla descrizione fatta in relazione, dichiara l'immobile non frazionabile.

L'immobile non ha vincoli storico-artistici come già descritto

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Procedimento di stima:

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 1° semestre 2024, comune Sammichele di Bari, Fascia/zona: Centrale, codice di zona B1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale per abitazioni civili, compreso tra 650,00 €/m² e 970,00 €/m², considerando la superficie lorda.
- Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto conto che l'immobile si trova in zona centrale ben servita rispetto alla viabilità e alla dotazione di servizi, ed anche dell'andamento quantitativo delle compravendite e il numero di immobili simili attualmente offerti sul mercato.
- La ricerca effettuata per conoscere prezzi reali applicati a compravendite di immobili con caratteristiche simili nell'ultimo semestre non ha dato risultati vista l'attuale situazione del mercato immobiliare.
- Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato delle finiture e dello stato di conservazione sia del singolo appartamento che dello stabile nel suo insieme (in

22/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

corso lavori di ristrutturazione), e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione.

In conclusione confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile e le sue dotazioni, il piano, l'esposizione e l'affaccio doppio su strade pubbliche, la qualità e lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso e che lo stesso è dotato di ascensore ma non è facilmente accessibile a persone con disabilità per la presenza di scale prima dell'accesso all'ascensore, la posizione centrale ben servita da servizi alla residenza, tenendo conto altresì che non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), non è dotato di posto auto, che ha finiture di qualità discreta tenute in condizioni di manutenzione ordinaria, si ritiene che l'immobile oggetto della presente stima si attesti verso i valori più alti rispetto a quelli attualmente di mercato per la zona urbana di riferimento.

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 910,00 €/m² che moltiplicato per la superficie di mq 124,00 (vedi tabella) porta ad un valore complessivo di **€ 112.840 (dico Euro centododicimiottoquaranta//00)**

La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti e si considerino tutte le spese che restano a carico dell'acquirente rappresentate dalla debitoria nei confronti del Condominio che per quote ordinarie è pari a zero e per quote straordinarie i pagamenti sono in corso, come attestato dall'Amministratore di Condominio (All. E). I costi di quanto descritto in merito alla indeterminatezza della legittimità della planimetria e la necessità di redazione di DocFa possono essere compresi ed assimilati nella quota di abbattimento del valore pari al 15% come richiesto per vizi occulti non essendo determinabili esattamente per quanto relazionato.

CONCLUSIONI

Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile de quo nella sua interezza poichè nella sua interezza oggetto di pignoramento (gennaio 2024), nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in: **€ 112.840,00 (dico Euro centododicimiottoquaranta//00)**

A seguito della decurtazione del 15%, il prezzo più congruo da porre a base d'asta è € 95.914,00 (dico Euro novantacinquemilanovecentoquattordici//00)

23/24

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

L'immobile è destinato a civile abitazione e, come accertato con Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (All. A), é residenza e domicilio di due dei proprietari esecutati. Non risulta, altresì, presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, alcun contratto di locazione sia oneroso che gratuito avente ad oggetto l'immobile di che trattasi.

Con i limiti di accesso alle informazioni già esposti, si può dichiarare che non ci sono formalità e vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente mentre sono presenti oneri di natura condominiale rivenienti dai costi relativi ai lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale in corso che, come attestato dall'amministratore di condominio, (All. E) al 10 gennaio 2025 ammontano ad € 6.665,78.

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 25 pagine dattiloscritte e di n° 8 allegati siglati con A-B-C-D-E-F-G-H ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. Dott. Ruffino per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento dovessero ritenersi necessari.

Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi

Bari, 18 gennaio 2025