

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 516/2021
G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

Perizia di stima

Unità immobiliare: intero fabbricato composto di due unità immobiliari di cui:

- la prima **unità immobiliare costituita da due vani a piano primo con sovrastante soffitta e lastrico solare**, avente accesso dal civico n. 1 di Via Rosario, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al Foglio 40, particella 836, sub. 1;
- la seconda **unità immobiliare costituita da due vani a piano terra**, avente accesso dal civico n. 3 di Via Rosario, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al Foglio 40, particella 836, sub. 2.

Debitore Esecutato: Sig. ***** (C.F.: *****), nato a Noicattaro (BA) il ~~01/05/1972~~ residente in Noicattaro alla Via ~~Rosario~~ n. 1;

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e per essa, quale mandataria con rappresentanza, Sistemica S.p.A.

Bari, lì 09/09/2022

Il C.T.U. Stimatore
Ing. Paolo Caradonna

Indice

A. PREMESSA	pg.	3
B. DESCRIZIONE	pg.	4
C. CONTROLLI PRELIMINARI	pg.	4
D. RISPOSTA AI QUESITI	pg.	7
I. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - CONFINI - DATI CATASTALI	pg.	7
II. CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI	pg.	8
III. CONSISTENZA	pg.	10
IV. DESCRIZIONE DEL BENE - CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE in relazione all'art. 10 D.P.R. N. 633/1972	pg.	11
V. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg.	12
VI. TITOLARIETÀ	pg.	13
VII. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI - VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	pg.	13
VIII. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO	pg.	16
IX. STATO DI OCCUPAZIONE	pg.	17
X. SPESE CONDOMINIALI	pg.	17
XI. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	pg.	18
XII. STIMA IMMOBILI	pg.	18
XIII. RIEPILOGO BANDO D'ASTA (SCHEDA SINTETICA)	pg.	20
XVI ALLEGATI	pg.	21

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE EE.II.
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80:** N. 516/2021;
- **CREDITORE PROCEDENTE:** Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e per essa, quale mandataria con rappresentanza, Sistemìa S.p.A.;
- **DEBITORE ESECUTATO:** Sig. ***** (C.F.: *****), nato a Noicattaro (BA)
~~*****~~
- **GIUDICE:** Dott.ssa Marina CAVALLO;
- **C.T.U. STIMATORE:** Ing. Paolo CARADONNA;
- **CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Giovanni CHICCO.

A. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Caradonna, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4213 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n. 1475, a conferimento dell'incarico ricevuto in data **05/04/2022** come Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c.) ha provveduto, con l'inoltro telematico dell'*atto di giuramento ed accettazione dell'incarico* del **12/04/2022**, all'accettazione formale dello stesso.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati concessi gg. 120 dalla trasmissione dell'accettazione, con deposito della relazione peritale prevista per il giorno **12/08/2022**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, avendo constatato la necessità di eseguire ulteriori indagini utili per l'espletamento dell'incarico, in data 7/08/2022 con propria nota PEC ha inoltrato istanza affinché gli fosse concessa una proroga dei termini per la consegna della stessa perizia di gg. 30.

Si precisa che la data di *prima udienza di comparizione delle parti* è stata fissata per il giorno 16/11/2022, giusta comunicazione inoltrata dal Tribunale di Bari con nota PEC del 05/04/2022.

Entro trenta giorni prima di tale citata udienza ex art. 569 c.p.c. è previsto l'invio della copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore esecutato.

B. DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato cielo-terra di vecchia costruzione, sito nel Comune di Noicattaro costituito da:

- unità immobiliare a destinazione abitativa composta da due vani a piano terra con accesso dal civico n. 3 di Via Rosario, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al **Foglio 40, particella 836, sub. 2**;
- unità immobiliare a destinazione abitativa composta da due vani a piano primo con sovrastante soffitta e lastrico solare con accesso dal civico n. 1 di Via Rosario, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al **Foglio 40, particella 836, sub. 1**;

(cfr. ALL. N. 1 - TAV. N. 1: Stralcio aerofotogrammetrico con indicazione del *subject*);

(cfr. ALL. N. 2 - TAV. N. 2: stralcio di mappa catastale con indicazione del *subject* e dei comparabili);

(cfr. ALL. N. 3 - TAV. 3: planimetrie dello stato dei luoghi con indicazione dei coni ottici);

(cfr. ALL. N. 3.1 - TAV. 4: elaborato fotografico dello stato reale dei luoghi – foto n. 24);

C. CONTROLLI PRELIMINARI

Controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.co. 2

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.co. 2 il sottoscritto C.T.U. di concerto con il custode, esaminati gli atti della procedura, precisa che:

- Il Creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile** in sostituzione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato (cfr. ALL. N.4 - certificazione notarile sostitutiva);
- Il **certificato notarile sostitutivo** ex art. 567 c.p.c. **non risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 3.12.2021** giacché risale alla successione di deceduto il 13/02/2002, giusta denuncia del 01/08/2002 num. 97 vol. 112, trascritta presso la Conservatoria di Bari il 19/05/2003 ai nn. 22384/15911. Va precisato che quest'ultima citata trascrizione è risultata utile solo a fini fiscali e non ai fini della continuità delle trascrizioni. In ogni caso nel menzionato passaggio gli Eredi, anche se non hanno provveduto a trascrivere un **atto di accettazione espressa**, avendo provveduto a stipulare un successivo **atto di disposizione del bene ereditato** (cfr. ALL. n. 5 - compravendita del 05/05/2003 - Rep. 11924), regolarmente trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 20/05/2003 ai nn. 22678/16112, hanno determinato l'**accettazione tacita dell'eredità** e, quindi, dato la possibilità al Creditore procedente di poter procedere al **ripristino delle trascrizioni** andando a trascrivere, seppure dopo la trascrizione del pignoramento, l'**accettazione tacita di eredità** facendo riferimento al medesimo citato atto di compravendita del 05/05/2003 - Rep. 11924. Delle tre menzionate trascrizioni vi è traccia sulle *ispezioni ipotecarie per immobile* eseguite dallo scrivente in data 27/05/2022 presso la conservatoria di Bari (cfr. ALL. n. 6.1 – ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 1)
(cfr. ALL. n. 6.2 – ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 2)
(cfr. ALL. N. 6.3 – Trascrizione *accettazione tacita di eredità* del 13/05/2022 ai nn. 25033/18545)
Vale all'uopo evidenziare però che, anche se è stato possibile *ripristinare la continuità delle trascrizioni* (ex art. 2650 c.c. comma 2), la stessa non si estende per almeno un ventennio a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento.

- Il debitore esecutato in sede di stipula del trasferimento, a suo favore, del diritto reale di proprietà degli immobili pignorati - avvenuto in virtù dell'Atto di compravendita del 19/05/2010 – Rep. N. 7632/2337 (cfr. ALL. n. 7 - Atto di compravendita del 19/05/2010 – Rep. N. 7632/2337) - risultava **coniugato in regime di separazione dei beni**;
- Con l'indicazione dei dati catastali attuali degli immobili pignorati riportati nella certificazione notarile è stato possibile verificare la **corretta identificazione degli stessi immobili**;
- Dall'esame della documentazione agli atti (certificato notarile sostitutivo), nonché da successive indagini svolte dallo scrivente presso la conservatoria dei RR.II. di Bari (ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile) è stato possibile accertare la mancanza di vincoli pregiudizievoli (cancellabili o meno) e, quindi, la **insussistenza del rischio di evizione**;
- Dalle stesse ispezioni ipotecarie è stato possibile altresì accertare che **non esistono Creditori iscritti** che avrebbero potuto partecipare alla presente procedura espropriativa ex artt. 498-599 c.p.c.;
- Dal prospetto "PROVENIENZA VENTENNALE", che di seguito si riporta, si possono desumere i vari trasferimenti di proprietà susseguitisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 03/12/2021 ai nn. 59227/44146 (cfr. ALL. n. 8 - trascrizione verbale di pignoramento immobili del 03/12/2021 ai nn. 59227/44146).

PROVENIENZA NEL VENTENNALE					
PROVENIENZA DEBITORE ESECUTATO	Comprevedita				
	A seguito di:		Data	Rep. n.	Racc. n.
	Pubblico ufficiale Notaio TRIOLA LORENZA		19/05/2010	7632	2337
	A FAVORE DI: ***** nato a Noicattaro il C.F.: ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni				
	CONTRO:				
	OGGETTO: Immobili identificati nel Catasto del Comune di Noicattaro come di seguito riportati: - foglio 40, ptc. 836, sub. 2, cat. A/5, cl. 2, Via Rosario n. 3, p.T. consistenza mq 51, vani 2, R.C. 57,84; - foglio 40, ptc. 836, sub. 1, cat. A/4, cl. 3, Via Rosario n. 1, p. 1-2. consist. mq 56, vani 2,5, R.C. 129,11				
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare		24/05/2010	25124	16256	
PROVENIENZA DANTE CAUSA	Comprevedita				
	A seguito di:		Data	Rep. n.	Racc. n.
	Pubblico ufficiale Notaio COTUGNO ANGELA		05/05/2003	11924	3909
	A FAVORE DI:				
	CONTRO:				
	OGGETTO: Immobili identificati nel Catasto del Comune di Noicattaro come di seguito riportati: - foglio 40, ptc. 836, sub. 2, cat. A/5, cl. 2, Via Rosario n. 3, p.T. (erroneamente riportato nel presente atto: p. 1-2) consistenza vani 2, R.C. 57,84; - foglio 40, ptc. 836, sub. 1, cat. A/4, cl. 3, Via Rosario n. 1, p. 1-2. consistenza vani 2,5, R.C. 129,11				
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare		20/05/2003	22678	16112	
PROVENIENZA DANTE CAUSA	Successione legale				
	A seguito di:		Data	Rep. n.	Racc. n.
	Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO		01/08/2002	97	112
	A FAVORE DI:				
	CONTRO:				
	OGGETTO: Immobili identificati nel Catasto del Comune di Noicattaro come di seguito riportati: - foglio 40, ptc. 836, sub. 2, cat. A/5, cl. 2, Via Rosario n. 3, p.T. consistenza mq 51, vani 2, R.C. 57,84; - foglio 40, ptc. 836, sub. 1, cat. A/4, cl. 3, Via Rosario n. 1, p. 1-2. consist. mq 56, vani 2,5, R.C. 129,11				
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare		19/05/2003	22384	15911	
Registrato					
Presso		Data	Reg. n.	Vol. n.	
Ufficio del Registro di Bari		01/08/2002	97	112	

D. RISPOSTA AI QUESITI

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI - CONFINI - DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Noicattaro alla Via Rosario, angolo con largo Pagano, precisamente intera casa composta da:

- 2 (due) vani al piano terra, sottoposti di alcuni gradini rispetto al livello stradale, aventi accesso dal n. 3 di Via Rosario;
- 2 (due) vani al piano primo con sovrastante soffitta e lastrico solare, il tutto con accesso dal portone al civico n. 1 della medesima Via;

nell'insieme confinante con via Rosario, Largo Pagano e con proprietà Mazzini o suoi aventi causa salvo altri,

il tutto riportato nel catasto fabbricati del Comune di Noicattaro in Ditta ***** (CF: *****) al foglio 40, particella 836:

- **Subalterno 2** Via Rosario n. 3, piano T, categoria A/5, classe 2, consistenza: 2 vani, dati superficie: totale 51 m², totale escluse aree scoperte 51 m², rendita catastale Euro 57,84
(cfr. ALL. n. 9 – visura storica per immobile: foglio 40, particella 836, sub.2);
(cfr. ALL. n. 10 – planimetria catastale: foglio 40, particella 836, sub.2)
- **Subalterno 1** Via Rosario n. 1, piano 1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza: 2,5 vani, dati superficie: totale 56 m², totale escluse aree scoperte 52 m², rendita catastale Euro 129,11;
(cfr. ALL. n. 11 – visura storica per immobile: foglio 40, particella 836, sub. 1);
(cfr. ALL. n. 12 – planimetria catastale: foglio 40, particella 836, sub. 1)

Si precisa che nell'atto di provenienza del debitore esecutato (cfr. ALL. n. 7) , precisamente all'art. 1 - CONSENSO ED IMMOBILE, viene specificata la circostanza che l'oggetto del trasferimento pur trattandosi di unico cespite risultava individuato catastalmente da due distinti subalterni; per tale motivo la parte acquirente in tale sede si obbligava ad effettuare la fusione dei menzionati subalterni entro un anno dalla stipula del citato atto.

La citata fusione non è stata mai effettuata da parte acquirente.

Dall'analisi condotta si è potuto accertare la **rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

II. CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

In relazione a ciascuna unità Immobiliari oggetto della presente procedura di seguito si riporta schema della CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI i cui dati sono stati tratti dalla relativa visura storica per immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati - Comune di Noicattaro (BA) - Fg. 40, part. 836, Sub. 1, Via Rosario n. 1, p. 1-2		
Periodo	Data del crossamento / inmatric. / dati superfluo	Dati derivanti da:
dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 1, R.C. Lire 310, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, partita 899	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 17/06/2013	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 1, R.C. Lire 250.000, Euro 129,11, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, partita 899	variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 17/06/2013 al 09/11/2015	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 1, Via Rosario n. 1, piano 1-2	variazione del 17/06/2013 pratica n. BA0202523 atti dal 17/06/2013 G.A.F. codifica piano incoerente
dal 09/11/2015	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 1, Totale: 56 m ² , - totale escluse aree scoperte 52 m ²	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/11/1941, prot. n. 000001153
Periodo	Storia degli intestati	Dati derivanti da atto:
dall'impianto meccanografico del 27/08/1969 (antecedente l'impianto meccanografico)		Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 27/08/1969 al 13/02/2002	- diritto di proprietà 1/1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1969 UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 375 n. 180 Registrato in data 22/02/1970 - Voltura n. 50/1978, in atti dal 12/08/1988
dal 13/02/2002 al 05/05/2003	- diritto di proprietà per 4/16; nata a - diritto di proprietà per 1/16; nata a - diritto di proprietà per 1/16; (F) nato a - diritto di proprietà per 4/16; nata a - diritto di proprietà per 1/16; nato a Noicattaro - diritto di proprietà per 4/16; nato a - diritto di proprietà per 1/16. nata a	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2002 UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 112 n. 97 Registrato in data 01/08/2002 - Successione Voltura n. 367699.1/2002, pratica n. 385229, in atti dal 11/09/2002
dal 05/05/2003 al 19/05/2010	- diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Adelfia il 04/10/1947 - diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Boccuzzi Anna Maria.	- Atto del 05/05/2003, Pubblico Ufficiale Cotugno Angela, sede Sammichele di Bari (BA), Rep. N. 11924, Registrato in data -, compravendita (passaggi intermedi da esaminare), Trascrizione n. 16112.1/2003, Reparto P.I. di Bari in atti dal 21/05/2003; - Voltura d'ufficio del 05/05/2003, Pubblico Ufficiale Cotugno Angela, sede Sammichele di Bari (BA), Rep. 11924, Registrato in data -, Trascritto n. 16112/2003, Compravendita Voltura n. 19916.1/2006- pratica n. BA0130844 in atti dal 05/04/2006.
dal 19/05/2010	***** (C.F.: *****) nato a - diritto di proprietà per 1/1	- Atto del 19/05/2010, Pubblico Ufficiale Troila Lorenza, sede Ceglie (BA), Rep. N. 7632, Registrato in data -, compravendita (nota presentata con modello unico n. 16256.1/2010), Reparto P.I. di Bari in atti dal 24/05/2010;

(cfr. ALL. n. 11 – visura storica per immobile: foglio 40, particella 836, sub. 1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati - Comune di Noicattaro (BA) - Fg. 40, part. 836, Sub. 2, Via Rosario n. 3, p. T		
Periodo	Dati del classamento / Indirizzo / dati superficie	Dati derivanti da:
dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 2, R.C. Lire 156, cat. A/5, classe 2, consistenza 2 vani, partita 899	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 17/06/2013	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 2, R.C. Lire 112.000, Euro 57,84, cat. A/5, classe 2, consistenza 2 vani, partita 899	variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 17/06/2013 al 03/10/2014	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 2, Via Rosario n. 3, piano T	variazione del 17/06/2013 pratica n. BA0202525 in atti dal 17/06/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 50713.1/2013)
dal 03/10/2014 al 09/11/2015	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 2, Via Rosario n. 3, piano T	variazione toponomastica del 03/10/2014 pratica n. BA0352513 in atti dal 03/10/2014 var. toponomastica (n. 148689.1/2014)
dal 09/11/2015	Comune di Noicattaro (BA), Fgl. 40, pct. 836, sub. 2, Totale: 51 m ² , - totale escluse aree scoperte 51 m ²	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/11/1941, prot. n. 000001154
Periodo	Storia degli intestati	Dati derivanti da atto:
dall'impianto meccanografico del 27/08/1969 (antecedente l'impianto meccanografico)		Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 27/08/1969 al 13/02/2002	Comune di Noicattaro (BA) il 11/10/1909 - diritto di proprietà 1/1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1969 UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 375 n. 180 Registrato in data 22/02/1970 - Voltura n. 50/1978, in atti dal 12/08/1987
dal 13/02/2002 al 05/05/2003	Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 4/16; Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 1/16; Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 1/16; Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 4/16; Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 1/16; Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 4/16; Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 1/16.	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2002 UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 112 n. 97 Registrato in data 01/08/2002 - Successione Voltura n. 367699.1/2002, pratica n. 385229, in atti dal 11/09/2002
dal 05/05/2003 al 19/05/2010	Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Comune di Noicattaro (BA) - diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	- Atto del 05/05/2003, Pubblico Ufficiale Cotugno Angela, sede Sammichele di Bari (BA), Rep. N. 11924, Registrato in data -, compravendita (passaggi intermedi da esaminare), Trascrizione n. 16112.1/2003, Reparto P.I. di Bari in atti dal 21/05/2003; - Voltura d'ufficio del 05/05/2003, Pubblico Ufficiale Cotugno Angela, sede Sammichele di Bari (BA), Rep. 11924, Registrato in data -, Trascritto n. 16112/2003, Compravendita Voltura n. 19916.1/2006- pratica n. BA0130853 in atti dal 05/04/2006.
dal 19/05/2010	Comune di Noicattaro (BA) (C.F.: *****) nato a - diritto di proprietà per 1/1	- Atto del 19/05/2010, Pubblico Ufficiale Troila Lorenza, sede Ceglie (BA), Rep. N. 7632, Registrato in data -, compravendita (nota presentata con modello unico n. 16256.1/2010), Reparto P.I. di Bari in atti dal 24/05/2010.

(cfr. ALL. n. 9 – visura storica per immobile: foglio 40, particella 836, sub.2)

- Dalle **visure storiche degli immobili** si può rilevare che mentre il periodo preso in considerazione da questi stessi estratti storici si estende sino alla data di un **acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** (rif. denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/08/1969), il periodo preso in considerazione dalla **certificazione notarile sostitutiva** si estende sino

alla data di un acquisto derivativo trascritto nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (rif. *successione legale*, giusta denuncia del 01/08/2002 num. 97 vol. 112, trascritta presso la conservatoria di Bari in data 19/05/2003 ai nn. 22384/15911).

All'uopo si rammenta che la data di trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili oggetto della presente procedura è stata presentata in data 03/12/2021.

III. CONSISTENZA

In relazione a ciascuna unità immobiliare costituente porzione del fabbricato oggetto di pignoramento, si riporta schema del conteggio della relativa consistenza:

CONSISTENZA						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	indice merc.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Immobilie sito nel Comune di Noiacattaro alla Via Rosario n. 3 - piano terra - Fgl 40 - ptc. 836- sub. 2)						
Abitazione al piano terra	m ²	m ²	%	m ²	m	num
A - Locali aventi funzione principale	35,00	50,00	100%	50,00	2,7 ca.	T
sommano (sub. 2)				50,00		
Immobilie sito nel Comune di Noiacattaro alla Via Rosario n. 1 - piano primo e secondo - Fgl 40 - ptc. 836- sub. 1)						
Abitazione al piano primo	m ²	m ²	%	m ²	m	num
A - Locali aventi funzione principale	35,00	50,00	100%	50,00	h max = 2,70 ca	1°
C - Vani accessori a <u>servizio indiretto</u> dei vani principali (soffitte, cantine e e simili) e con loro <u>non comunicanti</u>						
superficie terrazzo al netto della soffitta	25,00	32,00	25%	8,00		2°
soffitta	12,00	13,00	25%	3,25	h media = 2,00 ca	2°
D - Balconi, terrazze e simili <u>comunicanti</u> con i locali aventi funzione principale						
balconcini	1,00	1,00	30%	0,30	-	1°
	1,00	1,00	30%	0,30		1°
sommano (sub. 1)				61,85		
Totale (subb. 1-2)			circa	111,85		
N.B.: Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. N. 138 del 1998 individua le diverse tipologie di superfici e i relativi coefficienti di ponderazione che sono stati riportati nel prospetto						

(cfr. ALL. N. 13 - TAV. 5: planimetrie dello stato dei luoghi);

IV DESCRIZIONE DEL BENE - CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

Come riferito nel paragrafo "I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – CONFINI – DATI CATASTALI", le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva pur potendole trattare come unico cespite, risultano individuate catastalmente da due distinti subalterni.

L'unità immobiliare con accesso dal portone al civico n. 1 di Via Rosario, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al **foglio 40, particella 836 subalterno 1**, risulta costituita da due vani al piano primo di superficie interna lorda mq 50,00 ca (h_{max} mt 2,70 ca) e da sovrastante terrazzo di pertinenza di complessivi mq 45,00 ca. (comprensivi dell'ingombro del torrino) di cui mq 13,00 ca occupati dall'ingombro di una soffitta con copertura in pannelli del tipo a *sandwich*. La superficie complessiva commerciale di questa unità immobiliare risulta di circa mq 62,00.

L'unità immobiliare con accesso dal portone al civico n. 3 di Via Rosario, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al **foglio 40, particella 836 subalterno 2**, risulta costituita da due vani al piano terra, leggermente al di sotto del piano stradale, con superficie interna lorda di mq 50,00 ca (h_{max} mt 2,70 ca).

La **struttura portante del fabbricato** nel suo complesso è costituita da murature portanti verosimilmente in tufo e coperture da volte a botte composte.

Le **murature portanti esterne** sono rivestite sia internamente che esternamente con intonaco civile liscio tinteggiato con pittura del tipo lavabile.

Le **murature interne**, presumibilmente costituite da mattoni forati da cm 8,00, sono rifinite in parte con intonaco civile liscio tinteggiate con idropittura del tipo lavabile ed in parte con rivestimenti in piastrelle in ceramica.

La **pavimentazione interna** è realizzata prevalentemente in mattoni in cemento con scaglie in marmo di piccola dimensione ad eccezione di quella posta all'interno dei rispettivi piccoli servizi igienici che risulta in ceramica.

Gli **infissi esterni** dell'unità abitativa posta al piano terra risultano essere in parte in legno, in parte in anticorodal; quelli al piano primo risultano essere in anticorodal con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno.

Tutti gli impianti non risultano a norma.

Mentre lo **stato di manutenzione** degli ambienti interni risulta scarso, quello esterno, probabilmente per un eseguito intervento di manutenzione ordinaria, risulta buono.

Passando ora alle **caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972**, si riferisce che entrambe le unità immobiliari oggetto della presente procedura, pur trattandosi di immobili a destinazione abitativa, quindi non strumentali, scontano un **regime di esenzione da IVA** in quanto:

- Il soggetto cedente è una persona fisica;
- Il soggetto acquirente è una persona fisica che non ha agito nell'ambito di una propria attività commerciale e/o professionale;
- non sono soggette all'opzione dell'IVA obbligatoria poiché non sono state oggetto di una cessione effettuata da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero entro i cinque anni dall'ultimazione dei lavori;
- non sono state oggetto di una transazione il cui rogito abbia manifestato l'IVA su opzione.

V. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La costruzione dell'interno fabbricato, che si compone delle due unità immobiliari oggetto della presente procedura, è iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967. Elemento presuntivo di tale affermazione è costituito dall'epoca della redazione delle due planimetrie catastali che risale al 15/02/1940. Trattandosi, pertanto, di un immobile realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (cfr. ALL. NN. 10 - 12 - planimetrie catastali di primo impianto).

Per ciascuna unità immobiliare ponendo a confronto lo stato legittimo (rappresentato, come riferito, dalla planimetria catastale di primo impianto) con lo stato reale dei luoghi si può constatare l'esistenza di una difformità che consiste essenzialmente in una diversa distribuzione interna con la creazione di piccolo servizio igienico e ripostiglio per il solo subalterno 2.

Questa tipologia di illeciti edilizi, rientranti in CILA, non richiedono la doppia conformità delle SCIA e Permesso di costruire in sanatoria; nel caso di specie dovendo regolarizzare opere di poca rilevanza urbanistica è possibile presentare la cosiddetta CILA in sanatoria.

La presentazione tardiva della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, va a sanare e regolarizzare non l'esecuzione delle opere bensì il mancato deposito formale della CILA ordinaria, previo pagamento di sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (Euro mille/00).

Si rammenta che le opere che rientrano in CILA (ex art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01) sono gli interventi non riconducibili a quelli di cui al Permesso di Costruire (ex art. 10), alla Segnalazione Certificata Inizio Lavori (ex art. 22) e all'Edilizia libera (ex art. 6).

Per ciascuna unità immobiliare alla menzionata sanzione pecuniaria vanno aggiunti i relativi diritti di segreteria comunali e catastali rispettivamente di € 33,00 (Euro trentatre/00) ed € 50,00 (Euro cinquanta/00).

Ai riportati oneri, in ultimo, si dovranno altresì prevedere, sempre per ciascuna unità immobiliare, le competenze tecniche comunali, ammontanti a circa € 1.000,00 (Euro mille/00) e catastali (elaborazione DOGFA), ammontanti a circa € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00).

VI. TITOLARIETÀ

Dal certificato delle iscrizioni e trascrizioni di ciascuna unità immobiliare (cfr. ALL. NN. 6.1-6.2) è stato possibile accertare che all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 05/11/2021 (cfr. ALL. n. 8), parte esecutata aveva già acquisito il diritto di proprietà dell'intera quota sull'immobile pignorato.

La *titolarità* di tale diritto pignorato è pervenuta al debitore esecutato per acquisto da in virtù dell'atto di compravendita per Notar Triola Lorenza del 19/05/2010, Rep. 7632/2337 (cfr. ALL. n. 7), trascritto presso la conservatoria di Bari in data 24/05/2010 ai nn. 25124/16256.

Al fine di assicurare la **stabilità dell'acquisto all'aggiudicatario**, in sede di verifica della titolarità dei diritti pignorati, si è reso necessario accertare la **continuità delle trascrizioni** per almeno un ventennio a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento.

Come già riferito nel precedente paragrafo "C. CONTROLLI PRELIMINARI", anche se è stato possibile **ripristinare la continuità delle trascrizioni** (da parte del Creditore precedente) ex art. 2650 c.c. comma 2, la stessa non si estende per almeno un ventennio a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento.

VII. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI - VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

In relazione ai beni immobiliari pignorati si riporta di seguito lo schema della PROVENIENZA NEL VENTENNIO le cui risultanze sono state tratte sia dalla certificazione notarile sostitutiva depositata dal Creditore precedente (cfr. ALL. N. 4) che dalle successive ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente (cfr. ALL. NN. 6-1 – 6.2).

Si rileva che a differenza del certificato notarile, le più recenti ispezioni ipotecarie riportano per ciascun immobile, come aggiornamento in aggiunta, la trascrizione dell'accettazione tacita *di eredità*.

PROVENIENZA NEL VENTENNALE

PROVENIENZA DEBITORE ESECUTATO	Comprendita			
	A seguito di:		Data	Rep. n.
	Pubblico ufficiale Notaio TRIOLA LORENZA		19/05/2010	7632
	A FAVORE DI: ***** nato a		C.F.: ***** per la quota di 1/1 di	
	piena proprietà in regime di separazione dei beni			
	CONTRO: [REDACTED]			
	OGGETTO: Immobili identificati nel Catasto del Comune di Noicattaro come di seguito riportati: - foglio 40, ptc. 836, sub. 2, cat. A/5, cl. 2, Via Rosario n. 3, p.T. consistenza mq 51, vani 2, R.C. 57,84; - foglio 40, ptc. 836, sub. 1, cat. A/4, cl. 3, Via Rosario n. 1, p. 1-2. consist. mq 56, vani 2,5, R.C. 129,11			
	Trascrizione			
	Presso		Data	Reg. gen.
	Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare		24/05/2010	25124
Reg. part.		16256		
PROVENIENZA DANTE CAUSA	Comprendita			
	A seguito di:		Data	Rep. n.
	Pubblico ufficiale Notaio COTUGNO ANGELA		05/05/2003	11924
	A FAVORE DI: [REDACTED]			
	CONTRO: [REDACTED]			
	OGGETTO: Immobili identificati nel Catasto del Comune di Noicattaro come di seguito riportati: - foglio 40, ptc. 836, sub. 2, cat. A/5, cl. 2, Via Rosario n. 3, p.T. (erroneamente riportato nel presente atto: p. 1-2) consistenza vani 2, R.C. 57,84; - foglio 40, ptc. 836, sub. 1, cat. A/4, cl. 3, Via Rosario n. 1, p. 1-2. consistenza vani 2,5, R.C. 129,11			
	Trascrizione			
	Presso		Data	Reg. gen.
	Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare		20/05/2003	22678
	Reg. part.		16112	
PROVENIENZA DANTE CAUSA	Successione legale			
	A seguito di:		Data	Rep. n.
	Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO		01/08/2002	97
	A FAVORE DI: [REDACTED]			
	CONTRO: [REDACTED]			
	OGGETTO: Immobili identificati nel Catasto del Comune di Noicattaro come di seguito riportati: - foglio 40, ptc. 836, sub. 2, cat. A/5, cl. 2, Via Rosario n. 3, p.T. consistenza mq 51, vani 2, R.C. 57,84; - foglio 40, ptc. 836, sub. 1, cat. A/4, cl. 3, Via Rosario n. 1, p. 1-2. consist. mq 56, vani 2,5, R.C. 129,11			
	Trascrizione			
	Presso		Data	Reg. gen.
	Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare		19/05/2003	22384
	Registrato			
Presso		Data	Reg. n.	
Ufficio del Registro di Bari		01/08/2002	97	
			Vol. n.	
			112	

(cfr. ALL. N.4 - certificazione notarile);

(cfr. ALL. n. 6.1 – ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 1)

(cfr. ALL. n. 6.2 – ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 2)

- Dalla consultazione del **certificato delle trascrizioni** eseguito per ciascun immobile pignorato (cfr. ALL. NN. 6-1 – 6.2) è stato possibile accertare, in virtù della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (eseguita dal Creditore precedente in data 13/05/2022 ai nn. 25033/18545), il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, anche se non esteso per almeno un ventennio a ritroso dalla data della trascrizione del pignoramento.

VIII. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Nonostante l'avvenuta presentazione da parte del Creditore procedente della certificazione notarile sostitutiva, lo scrivente ha provveduto a richiedere presso la Conservatoria dei RR.II. i certificati delle iscrizioni e trascrizioni sia per immobile che per soggetto. Dalle eseguite ispezioni ipotecarie si riportano le relative seguenti formalità:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI					
FORMALITÀ GRAVANTI	Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili				
	A seguito di:		Data	Rep. n.	Racc. n.
	Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BARI		05/11/2021	7518	
	IMMOBILI: Immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro:				
	- al foglio 40, particella 836, sub. 1 ctg. A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consist. vani 2,5, Via Rosario n. 1, p. 1-2.				
	- al foglio 40, particella 836, sub. 2 ctg. A/5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, consist. vani 2, Via Rosario n. 3, p.51;				
	SOGGETTI:				
	A FAVORE DI: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede in Roma (RM) C.F. 09339391006, per diritto di proprietà per la quota di 1/1;				
	CONTRO: ***** nato a ***** C.F.: ***** per diritto di proprietà per la quota di 1/1				
	ULTERIORI INFORMAZIONI: Si trascrive pignoramento per la somma di Euro 83.482,02 oltre spese e interessi				
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri di BARI		03/12/2021	59227	44146	
Ipoteca Volontaria da Concessione a garanzia di mutuo fondiario					
A seguito di:		Data	Repertorio n.	Raccolta n.	
Pubblico Ufficiale TRIOLA LORENZA		19/05/2010	7633	2338	
Immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro (BA):					
- al foglio 40, particella 836, sub. 2 ctg. A/5, cl. 2, Via Rosario n. 3, p.T., consist. mq 51, vani 2, R.C. 57,84;					
- al foglio 40, particella 836, sub. 1 ctg. A/4, cl. 3, Via Rosario n. 1, p. 1°-2°, consist. mq 56, vani 2,5, R.C. 129,11.					
Iscrizione contro					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria dei Registri di BARI		24/05/2010	25125	5360	

(cfr. ALL. n. 6.1 – ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 1)

(cfr. ALL. n. 6.2 – ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 2)

(cfr. ALL. n. 6.4 – ispezione ipotecaria per soggetto: *****)

- Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stato possibile accertare, in relazione agli immobili pignorati:
 - l'inesistenza di vincoli e oneri di natura contrattuale o da contenziosi che sarebbero potuti rimanere a carico dell'acquirente, quindi con rischio di evizione;
 - non vi sono creditori iscritti ai quali si sarebbe dovuto dare avviso dell'espropriazione (ex art 498 c.p.c.);
 - l'inesistenza di vincoli che avrebbero potuto avere valore di opponibilità nei confronti del soggetto aggiudicatario;
 - l'esistenza di soli vincoli costituiti in funzione strumentale alla espropriazione del bene che, pertanto, potranno essere cancellati.

IX. STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto Esperto stimatore in sede del sopralluogo di 1° accesso, avvenuto in data 29/04/2022, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Chicco nonché dell'Avv. Anna Positano, in rappresentanza e per delega del debitore esecutato (assente per motivi di lavoro), ha potuto constatare che immobile oggetto della presente procedura era occupato dalla **Sig.ra**

, nonché da altri soggetti riconducibili a quest'ultima.

In tale sede è stato possibile procedere, da parte del Custode Giudiziario, al riconoscimento della menzionata occupante mediante richiesta di documento di identità.

Dal **certificato storico di residenza**, estratto dal Custode Giudiziario in data del 29/04/2022 e consegnato allo scrivente, risulta che il debitore esecutato, nato in - C.F.:

, risulta sin dal 21/04/2020 **residente in** (cfr.

[ALL. n. 14 – certificato storico di residenza](#)).

Lo scrivente Esperto stimatore, al fine di poter stabilire a quale titolo la Sig.ra occupasse l'immobile oggetto della presente procedura, ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate in data 12/05/2022 apposita istanza di *attestazione esistenza contratti di locazione*. Tale istanza è stata redatta facendo riferimento ai due subalterni costituenti l'intero fabbricato.

Delle due unità immobiliari oggetto della presente procedura per la sola unità immobiliare individuata dal **Fgl. 40, ptc. 836, sub. 1** l'Agenzia delle Entrate, con propria nota e-mail del 17/05/2022, ha prodotto *estratto di contratto di locazione* con i seguenti dati:

- Durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020;
- Corrispettivo annuo: Euro 4.920;
- Soggetti destinatari: Locatore C.F. *****; Conduttore: C.F.

(cfr. [ALL. n. 15 - nota dell'A.d.E. del 17/05/2022 - estratto di contratto di locazione](#))

Lo scrivente, successivamente, non avendo ricevuto dall'Agenzia delle Entrate copia integrale del contratto di locazione, dopo ulteriori sollecitazioni, ha ricevuto quest'ultimo citato documento (cfr. [ALL. n. 16 - contratto di locazione abitativa](#))

Tra tutte le condizioni pattuite dalle Parti, quella di particolare rilevanza, riportata al comma 13, riferisce che il contratto si sarebbe sciolto nell'ipotesi di alienazione dell'immobile a terzi.

Si può dedurre che per l'altra unità immobiliare (allibrata al Fgl. 40, ptc. 836, sub. 2), non avendo ricevuto alcuna segnalazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, non è stato stipulato alcun contratto di locazione.

X. SPESE CONDOMINIALI

Dalle espletate indagini non sono emersi elementi che possano far presupporre l'esistenza di un condominio, con eventuali posizioni debitorie da parte del debitore esecutato, che avrebbero costituito vincolo di opponibilità alla procedura stessa.

XI. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini espletate non sono emersi elementi che possano far presupporre l'esistenza dei richiamati istituti.

XII STIMA DEGLI IMMOBILI

Passando alla determinazione del **valore di mercato** dell'intero fabbricato oggetto della presente procedura, il sottoscritto, come previsto dall'art. 569 c.p.c., ha provveduto ad effettuare il calcolo della *superficie dell'immobile* specificando la *superficie commerciale*, il *valore per metro quadrato* e il *valore complessivo*, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici, le spese condominiali insolute, compresa la riduzione del valore di mercato nella misura del 15% applicata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato determinato nel rispetto degli *STANDARD INTERNAZIONALI (International Valuations Standard - IVS)* adottando il *metodo comparativo* del *MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)* che si basa sull'assunto che un immobile vale per quanto sono stati pagati immobili simili a quello in stima (Subject).

Nel caso di specie è stato possibile adottare il menzionato modello poiché all'interno del *segmento di mercato* in cui si colloca lo stesso immobile oggetto di stima sono stati individuati immobili simili (comparabili) che sono stati compravenduti in epoca recente.

Si precisa che per immobili simili si intendono immobili con i quali vi è una condivisione per caratteristiche locazionali, posizionali, tipologiche, economiche, ecc..., ritenute incidenti ai fini della formazione del prezzo finale.

Nel caso di specie sono stati individuati tre immobili simili che sono stati compravenduti nell'arco temporale di dodici mesi.

Gli atti notarili di vendita dei tre comparabili presi a riferimento, esibibili su richiesta, sono i seguenti:

- Atto del 16/06/2021 - Rep. 39038 a rogito del Notaio PETRERA Francesco Paolo (comparabile A);
- Atto del 08/10/2021 – Rep. 16488 per Notaio ARMENIO Alessandro (comparabile B);
- Atto del 27/09/2021 – Rep. 12.569 per Notaio CASTELLANETA Teresa (comparabile C);

(cfr. ALL. N. 2 - TAV. N. 2: [Stralcio di mappa catastale con indicazione del subject e dei comparabili](#))

Il sottoscritto nella propria analisi ha ritenuto di dover considerare le seguenti caratteristiche quantitative e qualitative incidenti ai fini della formazione del prezzo di ciascun comparabile:

- *data di vendita (DAT)* espressa in mesi;
- *superficie principale (S1)* espressa in mq;
- *superficie dei balconi (BAL)* espressa in mq;
- *stato di manutenzione (STM)* per la cui caratteristica è stata individuata una scala di valori (con descrizione letteraria) che ha previsto per ciascun livello l'attribuzione di un punteggio in relazione agli apprezzamenti differenziali espressi dal mercato. Nel caso di specie è stata assunta la seguente scala: 1 scarso / 2 mediocre / 3 sufficiente / 4 discreto / 5 buono);

Il valore di mercato dell'intero immobile in stima è risultato pari a **€ 95.750,98** da cui è stato possibile determinare, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il seguente valore unitario pari a €/mq 856,07, ottenuto rapportando il valore complessivo dell'immobile stimato alla superficie commerciale (mq 111,85).

Identificativo del bene immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore dell'immobile in stima (Euro)
<p>Il fabbricato sito nel Comune di Noicattaro oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dalle seguenti unità immobiliari a destinazione abitativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - immobile costituito da due vani a piano terra con accesso dal civico n. 3 di Via Rosario, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al Foglio 40, particella 836, sub. 2; - immobile costituito da due vani a piano primo con sovrastante soffitta e lastrico solare, con accesso dal civico n. 1 di Via Rosario, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al Foglio 40, particella 836, sub. 1. <p>Si precisa che nell'atto di provenienza del debitore esecutato (cfr ALL. N. 7) viene specificata la circostanza che l'oggetto del trasferimento pur trattandosi di unico cespite risultava individuato catastalmente dai due distinti menzionati subalterni.</p>	111,85	856,07	95.750,98

Andando a considerare i costi da porre a carico della presente procedura - nel caso di specie: gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato di manutenzione, il deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - si ha che il valore di mercato dell'immobile in questione al netto degli adeguamenti e delle correzioni risulta pari a:

- valore di mercato (al lordo di ogni regolarizzazione):	€ 95.750,98
- a detrarre sanzione pecuniaria per la regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria):	€ 2.000,00
- a detrarre diritti di segreteria comunali e catastali:	€ 166,00
- a detrarre competenze tecniche comunali e catastali:	€ 2.500,00
- valore di mercato al netto di tutti gli oneri:	€ 91.084,98
- Applicando il deprezzamento del 15% (su € 91.084,98), per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale di stima pari ad :	€ 77.422,23
in c.t.	€ 77.400,00

Il sottoscritto, a compimento del mandato conferitogli, deposita relazione tecnica di stima con relativi allegati in modalità PCT, in ossequio a quanto indicato nel decreto di fissazione udienza. Invia, altresì, copia ai creditori precedenti e al debitore, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con provvedimento di nomina.

Deposita una copia cartacea della relazione di stima per l'allegazione al fascicolo di Ufficio. Tanto per quanto di competenza, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti che il Sig. G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero necessari.

Bari, li 09/09/2022

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Paolo Caradonna

XIII RIEPILOGO BANDO D'ASTA (SCHEMA SINTETICA)

Schema per la pubblicazione del bando - Esecuzione Immobiliare 516/2021 del R.G.E.

Bene N. 1 - LOTTO UNICO			
Ubicazione:	Noicattaro (BA)		
Diritto reale:	Proprietà	quota	1 / 1
Tipologia Immobiliare:	Fabbricato cielo-terra di vecchia costruzione, sito nel Comune di Noicattaro, nell'insieme confinante con via Rosario, Largo Pagano e con proprietà o suoi aventi causa salvo altri, costituito da: - unità immobiliare a destinazione abitativa composta da due vani a piano terra con accesso dal civico n. 3 di Via Rosario, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al Foglio 40, particella 836, sub. 2; - unità immobiliare a destinazione abitativa composta da due vani a piano primo con sovrastante soffitta e lastrico solare, con accesso dal civico n. 1 di Via Rosario, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al Foglio 40, particella 836, sub. 1.	Superficie commerciale	circa 112,00 m ²
Stato Conservativo:	lo stato di manutenzione degli ambienti interni risulta scarso, quello esterno, probabilmente per un eseguito intervento di manutenzione ordinaria, risulta buono.		
Stato di possesso:	Per la sola unità immobiliare individuata dal Fgl. 40, ptc. 836, sub. 1 risulta in essere un contratto di locazione della durata dal 01 luglio 2016 al 30 giugno 2020, con rinnovo automatico per un periodo di anni quattro, a favore della Sig.ra (N.B.: In tale contratto, tra talune altre condizioni, al comma 13 è riportato che: " <i>Le parti convengono che il presente contratto si scioglie nell'ipotesi di alienazione a terzi dell'immobile locato; in tal caso il locatore dovrà dare licenza al conduttore entro il termine di quattro mesi</i> ".		
Descrizione	L'unità immobiliare con accesso dal portone al civico n. 1 di Via Rosario, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 40, particella 836 subalterno 1, risulta costituita da due vani al piano primo di superficie interna lorda mq 50,00 ca (h _{max} mt 2,70 ca) e da sovrastante terrazzo di pertinenza di complessivi mq 45,00 ca. di cui mq 13,00 ca occupati dall'ingombro di una soffitta con copertura in pannelli del tipo a sandwich. La superficie complessiva commerciale di questa unità immobiliare risulta di circa mq 62,00. L'unità immobiliare con accesso dal portone al civico n. 3 di Via Rosario, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 40, particella 836 subalterno 2, risulta costituita da due vani al piano terra, leggermente al di sotto del piano stradale, con superficie interna lorda di mq 50,00 ca (h _{max} mt 2,70 ca).		
Vendita soggetta ad IVA	No		
Valore di mercato dell'immobile	Il valore di mercato dell'immobile in stima, ottenuto nel rispetto degli International Valuations Standard - IVS, con il metodo comparativo (MARKET COMPARISON APPROACH), è risultato in c.t. pari a:	€ 95.750,00	
Valore di mercato dell'immobile	Il valore di mercato dell'immobile in stima al netto degli adeguamenti e delle correzioni, nonché del deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, risulta in c.t. pari a:	€ 77.400,00	

XVI ALLEGATI

- ALL. N. 1 TAV. N. 1: Stralcio aerofotogrammetrico con indicazione del *subject*;
- ALL. N. 2 TAV. N. 2: stralcio di mappa catastale con indicazione del *subject* e dei *comparabili*;
- ALL. N. 3 TAV. N. 3: planimetrie dello stato dei luoghi con indicazione dei coni ottici;
- ALL. N. 3.1 TAV. 4: elaborato fotografico dello stato reale dei luoghi – foto n. 24;
- ALL. N.4 Certificazione notarile sostitutiva;
- ALL. N. 5 Atto di disposizione del bene ereditato - compravendita del 05/05/2003 - Rep. 11924 ;
- ALL. n. 6.1 Ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 1;
- ALL. n. 6.2 Ispezione ipotecaria per immobile: Fgl. 40 – ptc. 836 – sub. 2;
- ALL. N. 6.3 Trascrizione *accettazione tacita di eredità* del 13/05/2022 ai nn. 25033/18545;
- ALL. n. 6.4 Ispezione ipotecaria per soggetto: *****;
- ALL. n. 7 Atto di provenienza debitore - Compravendita del 19/05/2010 – Rep. N. 7632/2337;
- ALL. n. 8 Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 03/12/2021 nn. 59227/44146;
- ALL. n. 9 Visura storica per immobile: foglio 40, particella 836, sub. 2
- ALL. n. 10 Planimetria catastale di primo impianto: foglio 40, particella 836, sub. 2;
- ALL. n. 11 Visura storica per immobile: foglio 40, particella 836, sub. 1;
- ALL. n. 12 Planimetria catastale di primo impianto: foglio 40, particella 836, sub. 1;
- ALL. n. 13 Planimetria stato reale dei luoghi
- ALL. n. 14 Certificato storico di residenza del debitore.esecutato;
- ALL. n. 15 nota dell’A.d.E. del 17/05/2022 - estratto di contratto di locazione;
- ALL. n. 16 Contratto di locazione abitativa;
- ALL. n. 17 Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;