

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Es. n° 272/2021 nei confronti di:

Ill.mo Sig. G.E. Dott. sa Marina Cavallo

LOTTO N° 10

Relazione dell'Esperto



Comprensorio edificato nella località "Scizzo" in Noicattaro. Il bene staggito è contornato in rosso (Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word).

L'Esperto
Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



LOTTO N° 10	4
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	4
1.1. DATI CATASTALI	4
1.2 CONFINI	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 10	6
2.1. DESCRIZIONE	6
2.2. OPZIONE I.V.A.	15
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	15
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	15
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	16
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	16
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	17
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	17
7. 1 STORIA CATASTALE	17
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	20
7.2.1. PREMESSA	20
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	21
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
8. CONSISTENZA	29
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
9.1 CRITERIO DI STIMA	31



9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	34
9.1.2 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	35
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 10	36
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	36
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO 10	36
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	39
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	40



LOTTO N° 10

Suolo edificato con destinazione alle attività sportive - Circolo Tennis - e servizi sita nella località Scizze in Noicattaro

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO **LOTTO N° 10**

Suolo esteso mq 3.445 come dichiarati in catasto, in parte edificato con costruzione e con destinazione alle attività sportive - Circolo Tennis - e servizi sita nella località Scizze in Noicattaro.

La costruzione è conformata da un piano terra e piano interrato; il piano terra è distribuito in tre vani e accessori con sovrastante copertura a lastrico solare e antistante e retrostante giardino con pavimentazione carrabile per l'accesso alla pertinenziale autorimessa con accessori a piano interrato.

L'unità è distinta negli elaborati del piano di lottizzazione Comparto "D" della località Scizze nel territorio di Noicattaro con il lotto n° 42.

1.1 Dati Catastali.

E' identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Noicattaro come di seguito:

Intestazione:

(cf:

) Proprietario` per 1/1 in regime di separazione dei

beni.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	831	1			D/6				€ 4.052,50

Ubicazione: CONTRADA SCIZZO n. NC piano: S1-T;; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2015 protocollo n. BA0399972 in atti dal 14/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 168151.1/2015)

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, fg 3 di Noicattaro p.lla n° 831 sub 1 confina come segue:

a nord con proprietà di

a

;

a sud e a nord-est con la strada Scizze;

a est con 1) proprietà di

; 2) con il complesso residenziale "RESIDENCE IL VENTAGLIO"; 3) con proprietà di

e di

nonché con

proprietà di

; 4) con proprietà di

e di

e di

a ovest con la proprietà di

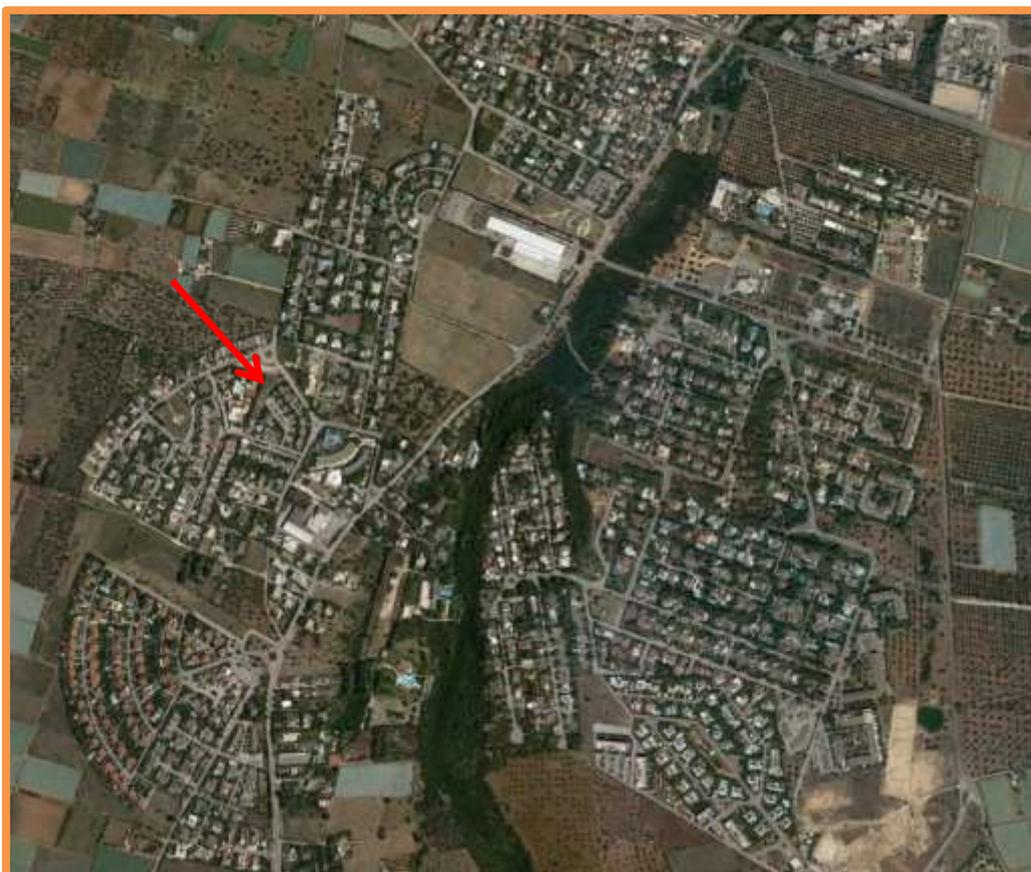


2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 10

(All. n° 1, raccolta di nn° 33 fotografie -nn° 7 elaborati grafici)

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nell'apposito paragrafo del capitolo iniziale (pagg. 10-11) costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

La parte del territorio comunale di Noicattaro in cui è sito il bene staggito è denominata “zona mare” ed è un'ampia porzione edificata a est ed a ovest della Lama San Giorgio che si delinea per circa Km 2,00 fino al confine territoriale comunale nord coincidente con la sede delle Rete F. I., tratta Lecce-Milano.



(Ortofoto estratta dal sito proprietario “Google Earth” e rimaneggiata con sw Microsoft Word)

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



In questa parte del territorio l'edificazione è avvenuta con strumenti di attuazione del p. di f. e del p.r.g. che sono stati in prevalenza piani di lottizzazioni con previsioni tipologiche edilizie unifamiliari basse, isolate e a schiera.

Il sistema della viabilità è stato imperniato sulla strada Scizze che pertanto ha dato il nome al reticolo viario della zona ovest in cui ricade il bene staggito.

A quest'ultimo si accede dal civico 19 di via Scizze (o str. privata Il Ventaglio), procedendo nella direzione ovest; l'ingresso è posto a mano destra ed è costituito da un ampio cancello scorrevole e da un cancello pedonale ad un'anta (All. n° 1, foto n° 1) impostati sulla recinzione che separa dalla sede stradale.

Entrando si è al cospetto di un piazzale scoperto rettangolare con muretti di confine delineati a est e a ovest ortogonalmente alla recinzione principale e tali da distare circa m 19,20 l'un dall'altro.

Frontalmente a chi entra vi è una costruzione ad un solo piano, posta alla distanza di circa m 10,80 dal cancello (All. n° 1, foto nn° 2-3-4-5-6), che impegna il confine est con un portico aperto sul fronte principale e quello retrostante, a sud e a nord (All. n° 1, foto nn° 2 - 3).

Dal lato opposto la costruzione è distaccata dal confine ovest circa m 5,00, considerando lo spessore della recinzione.

Il piazzale principale di ingresso è caratterizzato da un'area giardino a destra di chi entra, da un'aiuola a sinistra e da una superficie pavimentata con mattoni di cemento di forma quadrata disposti su massetto rinforzato per consentire il passaggio di autoveicoli nella zona retrostante la detta costruzione.

Si interpone tra il prospetto principale della costruzione e la pavimentazione carrabile un marciapiede largo m 1,30 circa rifinito con

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



piastrelle di gres quadrate di lato pari a cm 40, delimitate da una striscia in listello di marmo larga cm 10.

La stessa pavimentazione costituisce il calpestio del portico.

La detta sistemazione carrabile si estende anche lateralmente a ovest della costruzione e nella parte posteriore sud ove si collega ad una rampa che scende al piano interrato della costruzione nel vano parcheggio/autorimessa coperto (All. n° 1, foto nn° 6-7-8-9).

Oltre vi è un marciapiede di forma irregolare in battuto di cemento e che potrebbe fungere da collegamento con il percorso in battuto di cemento antistante il confine est del suolo.

La residua parte di suolo retrostante la costruzione è un ampia zona di terreno incolto, priva di impianti sportivi, che si delinea con un confine rettilineo ad ovest, esteso circa ml 123 ed un confine mistilineo ad est (All. n° 1, foto nn° 10 - 11).

Tra i detti confini sono disposti due cordoli di recinzione in posizione ortogonale al confine ovest che tripartiscono la detta parte residua di suolo in terreno incolto 1 quello più vicino alla costruzione, terreno incolto 2 quello intermedio e terreno incolto 3 quello terminale. Quest'ultimo confina da una parte a nord est con una tratta di viabilità denominata strada Scizze, senza numero civico.

La superficie del suolo, catastale, è pari a mq 3445 ed è così distinta:
giardino e aiuola, superficie pari a mq 115,48;
pavimentazione carrabile, superficie pari a mq 173,64;
marciapiede di coronamento al prospetto sud della costruzione, superficie pari a mq 24,60;
portico, superficie pari a mq 32,93;
rampa di accesso al piano interrato, superficie pari a mq 68,30;
atrio scoperto interrato, superficie pari a mq 21,80;

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



marciapiede di battuto di cemento, superficie pari a mq 29,14;

sedime della costruzione, superficie pari a mq 106,45;

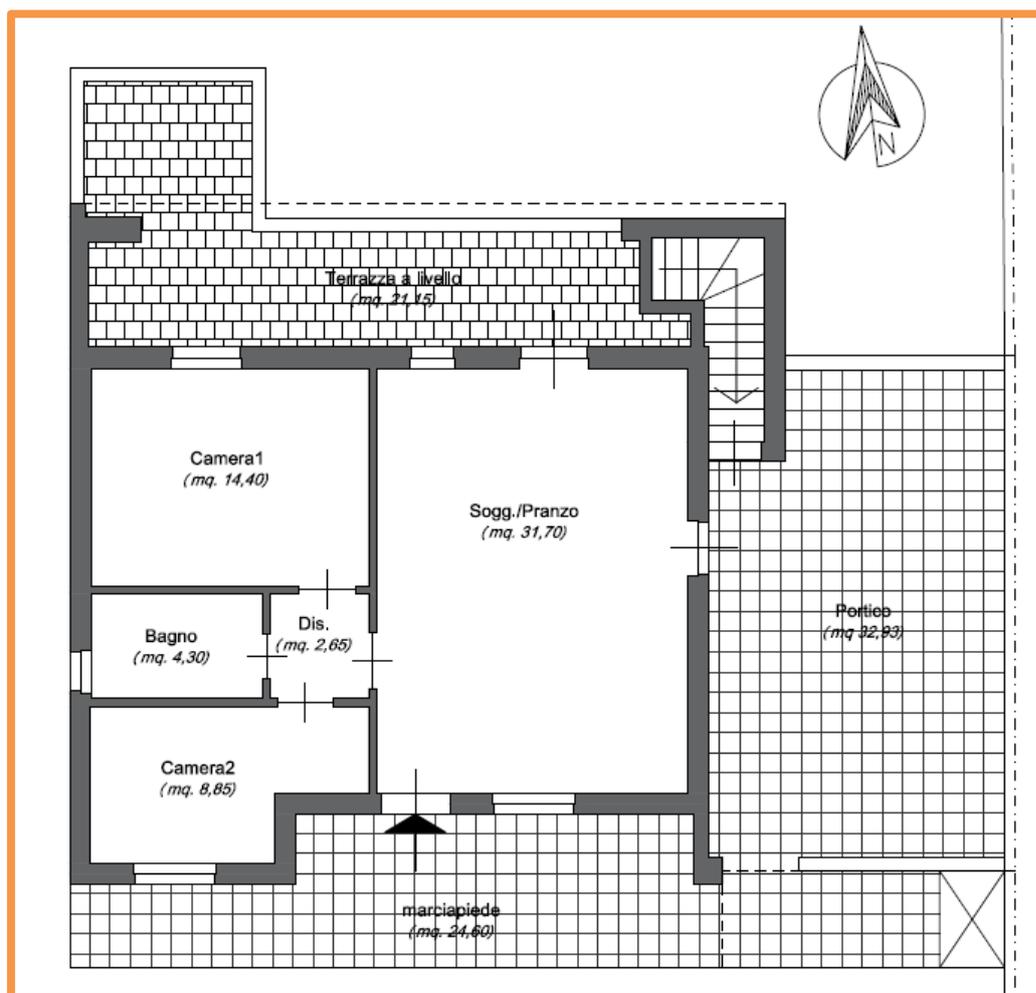
area incolta 1, superficie pari a mq 189,22;

area incolta 2, superficie pari a mq 711,48;

area incolta 3, superficie pari a mq 1913,22¹;

recinzione e cordoli, superficie pari a mq 58,74.

Entrando nella costruzione, assimilabile ad una villa residenziale, si è al cospetto di un vano in open space che si distingue in ingresso soggiorno e nella parte retrostante in cucina e pranzo (All. n° 1, foto nn° 12-13-14-15).



Planimetria del piano terra

¹ La superficie è stata incrementata di mq 459,49 per l'allineamento con la superficie catastale.



L'ampio vano è dotato di una finestra sul medesimo compagno su cui vi è il portoncino d'ingresso, una seconda finestra sulla muratura di compagno che prospetta sul portico ed una terza finestra sulla muratura di compagno nord che prospetta su di una terrazza a livello (All. n° 1, foto nn° 16-17).

A quest'ultima si accede attraverso un finestrone che si apre sulla stessa muratura di compagno nord con due ante.

La superficie rettangolare dell'open space è pari a **mq 31,70**.

La superficie della terrazza a livello è pari a **mq 21,15**.

A mano sinistra di chi entra nell'open space vi è un disimpegno di superficie pari a **mq 2,65** (All. n° 1, foto n° 18).

A mano destra immette nella camera n° 1, a mano destra immette nella camera n° 2 e frontalmente immette al vano bagno (All. n° 1, foto nn° 19 - 20 - 21).

La camera n° 1 prospetta a nord con una finestra sulla terrazza a livello; è di forma rettangolare e la superficie è pari a **mq 14,40**.

La camera n° 2 prospetta a sud con una finestra sul marciapiede di coronamento del prospetto principale; è di forma assimilabile alla lettera "L" costituita da due rettangoli e la superficie è pari a **mq 8,85**.

Il vano bagno prospetta a ovest con una finestra sulla fascia pavimentata carrabile laterale al prospetto ovest della costruzione; è di forma rettangolare e la superficie è pari a **mq 4,30**.

La superficie totale lorda al livello di piano terra è pari a **mq 75**, la superficie totale utile netta è pari a **mq 61,90** e l'altezza è pari a m 3,00.

La porzione descritta è completa in ogni rifinitura e negli impianti.

La struttura è in conglomerato cementizio armato con pilastri travi portanti e solai piani.



Le murature di tomagno hanno uno spessore complessivo pari a cm 32, lo spessore finito dei tramezzi è pari a cm 32.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate per la civile abitazione.

Il portoncino di ingresso è blindato e di spessore pari a cm 7; le porte di accesso alle camere sono in legno tipo pino rosso con apertura scorrevole ad eccezione della porta del bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio anticorrosione ed hanno uno spessore complessivo pari a cm 7 con interposto vetro camera.

La pavimentazione in ogni vano è in gres ceramico di buona qualità, di forma quadrata di lato pari a cm 45 e disposta secondo la diagonale.

Nel vano bagno il rivestimento raggiunge l'altezza di m 2,40 ed è costituita da piastrelle di gres rettangolari cm 33 x cm 20 con listelli terminali di decoro cm 20 x cm 10.

I sanitari sono completi con il piatto doccia e sono di buona marca così come la rubinetteria.

Tutti gli ambienti sono dotati di elementi radianti in alluminio per il riscaldamento invernale.

L'impianto termico e di erogazione dell'acqua calda sono distribuiti in tubazioni poste sotto traccia; la produzione energetica avviene con una caldaia da 24 Kw "Alexia Comfort" della Soc. "Chaffoteux e Maury2".

Allo stesso modo l'impianto elettrico è posto sotto traccia ed è completo in ogni parte.

La terrazza a livello posta sul prospetto nord, ove è sita in alcova la caldaia per la produzione dell'acqua calda termo-sanitaria, è delimitata da paetine in tufo di spessore finito pari a cm 22; la pavimentazione è in ceramica gres per esterni di forma quadrata e di lato pari a cm 33.



L'immobile è ben tenuto ed è in buone condizioni d'uso, non vi sono tracce o segni di umidità e non vi sono lesioni che possano rappresentare pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il piano interrato non è collegato direttamente con il piano terra, quest'ultimo pur essendo in proiezione verticale posto al di sopra, è autonomo.

Al piano interrato si accede da un portoncino che è parte dell'avancorpo del torrino scala prospiciente sul portico (All. n° 1, foto n° 22) ed altresì dalla rampa carrabile. Quest'ultima immette nella parte che funge da parcheggio-autorimessa.

Quindi attraversato il portico e dopo essere scesi per la scala, conformata a lettera "L", si è al cospetto di un grande vano deposito che è caratterizzato a mano destra, lungo la muratura di tompagno, da due aperture: la prima è un finestrone a due ante che immette ad un atrio scoperto allo stesso livello di piano, la seconda è una finestra che si affaccia sul precisato atrio (All. n° 1, foto nn° 23-24-25-26-27-28).

Continuando vi è una superficie in alcova che può fungere da zona cucina (All. n° 1, foto n° 28).

La rampa di scala ha una superficie netta fruibile pari a **mq 4,31** ed il vano deposito ha la superficie netta fruibile pari a **mq 72,15**.

Di lato e frontalmente a chi scende vi è un avancorpo che è sede del vano bagno (All. n° 1, foto n° 29).

Quest'ultimo ha una superficie pari a **mq 4,60**.

Sulla parete posta di fronte a quella di accesso al vano bagno vi è la porta che consente l'accesso al vano parcheggio-autorimessa (All. n° 1, foto nn° 30-31) di superficie pari a **mq 33,68**.

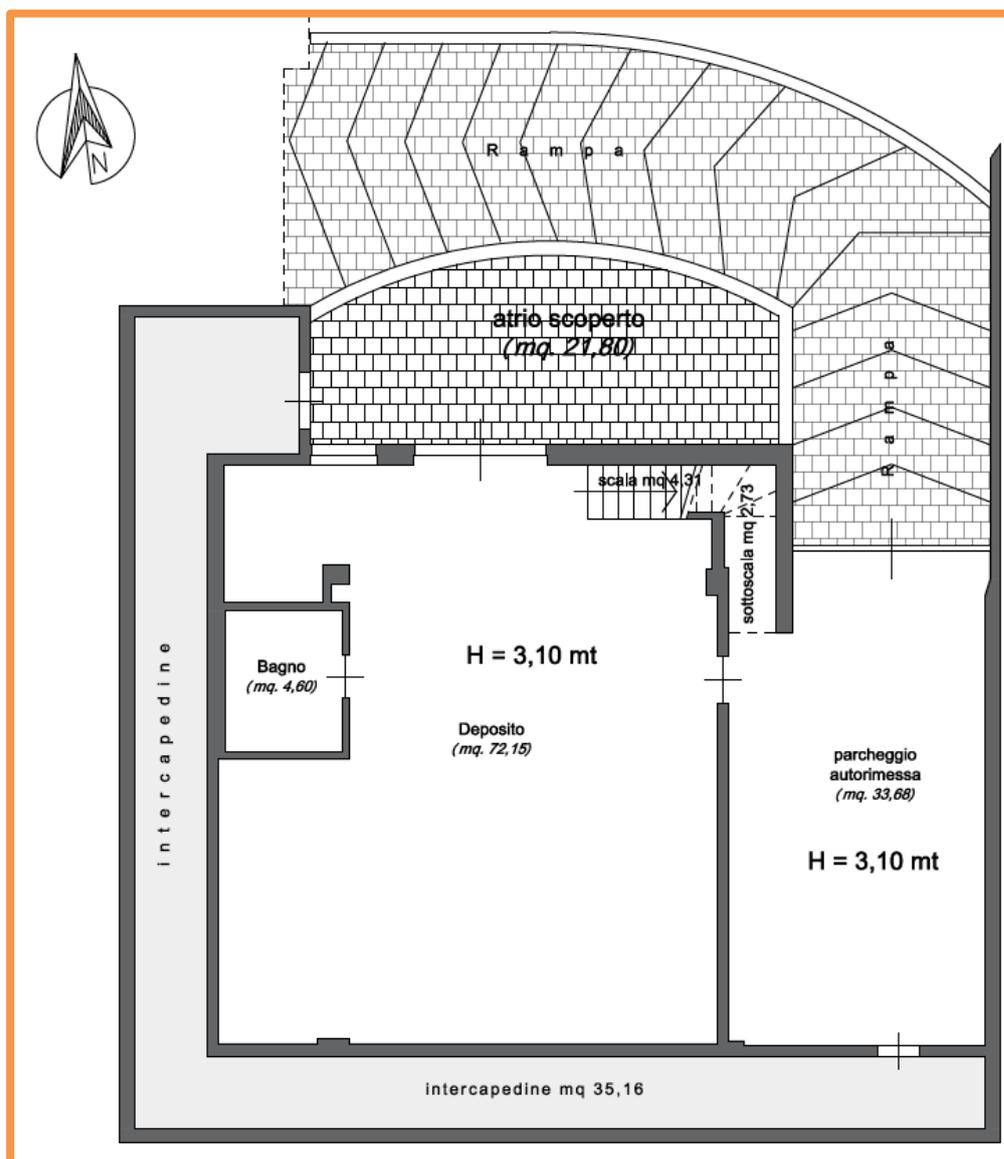
Di lato all'ingresso dalla rampa vi è un sottoscala che ha una superficie utile netta fruibile pari a mq 2,73.



Frontalmente vi è un'apertura di porta che immette nell'intercapedine (All. n°1, foto n° 31) e che si delinea a sud e a ovest in una superficie pari a **mq 35,16**. L'intercapedine ha un'uscita sull'atrio scoperto.

Quest'ultimo è delimitato a sud e a ovest dal corpo di fabbrica e a nord dall'andamento curvilineo della muratura che separa dalla rampa di discesa (All. n° 1, foto nn° 32-33).

La superficie è pari a **mq 21,80**.



planimetria del piano interrato



La superficie totale lorda dell'interrato è pari a **mq 128,10**, la superficie totale utile netta è pari a **mq 110,40**; l'altezza di piano è pari a m 3,10.

L'intero piano interrato è in buone condizioni d'uso.

Gli intonaci e le tinteggiature appaiono in buono stato di conservazione e buone sono le rifiniture più evidenti.

Le porte interne sono in legno tipo pino rosso; gli infissi esterni sono in alluminio anticorrosione ed hanno uno spessore complessivo pari a cm 7 con interposto vetro camera.

Le tapparelle sono in alluminio.

La pavimentazione in ogni vano è in gres ceramico di buona qualità, di forma quadrata di lato pari a cm 45 e disposta secondo la diagonale.

Nel vano bagno il rivestimento raggiunge l'altezza di m 2,50 ed è costituita da piastrelle di gres rettangolari cm 20 x cm 30 di colore chiaro.

I sanitari sono costituiti dal lavabo, tazza, bidet e sono di buona marca così come la rubinetteria.

La zona in alcova che potrebbe rappresentare la cucina è caratterizzata dall'aver le pareti rivestite da piastrelle quadrate sottodistinte in quattro quadrati, di lato pari a cm 20, fino all'altezza di m 2,20.

Tutti gli ambienti sono dotati di elementi radianti in alluminio per il riscaldamento invernale.

L'impianto termico e di erogazione dell'acqua calda sono distribuiti in tubazioni poste sotto traccia; la produzione energetica avviene con una caldaia da 24 kw "Alexia Comfort" della Soc. "Chaffoteux e Maury2", già indicata.

Allo stesso modo l'impianto elettrico è posto sotto traccia ed è completo in ogni parte.

L'atrio scoperto è pavimentato con piastrelle quadrate di lato pari a cm 33, per esterni e di colore chiaro.



L'immobile è ben tenuto ed è in buone condizioni d'uso, non vi sono tracce o segni di umidità.

Come già precisato la residua parte del suolo è un incolto, privo di impianti sportivi.

Infine gli impianti elettrico, termico, gas-gpl, fognario e idrico sono dotati di dichiarazione di conformità ai sensi della Legge n° 46/90 come da atti correlati al rilascio della certificazione di agibilità.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di prima vendita.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

I lavori di costruzione hanno avuto verso la fine dell'anno 2005 e sono stati ultimati nell'anno 2007.

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

E' stata eseguita una puntuale ricerca presso il Comune di Noicattaro ed è risultato quanto segue.

Il suolo su cui è stato costruito il bene staggito è parte integrante di un piano di lottizzazione dei comparti 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del settore di intervento "D" in agro di Noicattaro alla contrada Scizze sul suolo sito nel lotto n° 42.

Su detto suolo è stato rilasciato in data 27 ottobre 2005 dal Dirigente del IV Settore Urbanistica del Comune di Noicattaro il permesso di costruire (pratica edilizia n° 2/2005) per la costruzione di un edificio destinato a circolo tennis e relativo impianto sportivo.

La predetta costruzione è dotata di certificato di agibilità rilasciato il 19 dicembre 2007.

Lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto per quel che concerne la distribuzione dei vani a piano terra.



Non è conforme per il piano interrato in quanto lo stato di progetto prevedeva per il detto piano una zona filtro, due spogliatoi con due separati bagni donne/uomini e perciò una differente distribuzione dei tramezzi divisionali e delle destinazioni d'uso.

Inoltre l'area scoperta retrostante la costruzione è priva di impianti sportivi, a differenza del progetto che prevede due campi da tennis regolamentari disposti in serie.

Il completamento potrà essere eseguito presentando al SUE del Comune di Noicattaro una Segnalazione Certificata di Inizio Attività con la corresponsione del 5% del costo di costruzione come da computo metrico dettagliato dei lavori da eseguire.

Laddove la SCIA di completamento riproporrà la già autorizzata struttura sportiva, con la redistribuzione del piano interrato, il costo di costruzione viene stimato preventivamente pari a:

€ 35.000,00 per i due campi da tennis;

€ 30.000,00 per la redistribuzione del piano interrato;

€ 5.000,00 per oneri professionali.

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO n° 10.

5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono:

“ 23. *fabbricato per esercizi sportivi cat. D/6 in Noicattaro contrada Scizzo. fg 3 ptc 831 sub 1* “ e corrispondono agli attuali dati catastali.



Il bene immobile costituente il LOTTO N° 10 è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali di Noicattaro così come di seguito:

Intestazione:

Proprietario` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	831	1			D/6				€ 4.052,50

Ubicazione: CONTRADA SCIZZO n. NC piano: S1-T;; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2015 protocollo n. BA0399972 in atti dal 14/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 168151.1/2015)

6) Certificazione A.P.E.

L'unità immobiliare è priva di attestazione di prestazione energetica.

Pertanto è stata redatta l'A.P.E. sottoscritta dal Geom. A. Manzo, allegata, dalla quale emerge che la classe energetica della costruzione è "D".

7) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

7.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO N° 10 (fg 3 Noicattaro p.lla 831 sub 1) dall'impianto fino al 20 marzo 1983 aveva come predecessore in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali - Catasto Terreni di Noicattaro l'unità censuaria identificata al foglio 3 con la particella 67 qualità: VIG UVA TAV di classe 03 Superficie: 15.021 m², Redditi: dominicale Euro 290,91 Lire 563288, agrario Euro 147,40 Lire 285399, Partita: 8345.

Con FRAZIONAMENTO del 20/03/1983 in atti del catasto dal 08/09/1994 (n. 26.900/1983) l'unità assume nel foglio di mappa n° 3 di



Noicattaro il numero identificativo di particella 524 qualità: VIG UVA TAV di classe 03 Superficie: 1545 m² Redditi: dominicale Euro 29,92 Lire 57938, agrario Euro 15,16 Lire 28355 Partita: 8345; costituita dalle p.lle nn° 512 e 514 e vengono variati e soppressi i seguenti immobili: Foglio 3 Particella 513, Foglio 3 Particella 521, Foglio 3 Particella 516, Foglio 3 Particella 509, Foglio 3 Particella 67, Foglio 3 Particella 523, Foglio 3 Particella 518, Foglio 3 Particella 512, Foglio 3 Particella 510, Foglio 3 Particella 519, Foglio 3 Particella 520, Foglio 3 Particella 514, Foglio 3 Particella 511, Foglio 3 Particella 522, Foglio 3 Particella 517, Foglio 3 Particella 515.

Tale situazione permane fino al 16 febbraio 2007.

Quindi in Catasto Terreni in data 16/02/2007 viene presentata la Variazione del 16/02/2007 Pratica n. BA0082325 in atti dal 16/02/2007 (n. 82325.1/2007) per cui le p.lle nn° 512 e 515 del fg di mappa n° 3 di Noicattaro vengono soppresse e la p.lla 524 del foglio di mappa n° 3 di Noicattaro diviene di superficie pari 3.445 m² con qualità: VIG UVA TAV di classe 03 e Redditi: dominicale Euro 66,72 agrario Euro 33,80.

In forza di tipo mappale del 16/02/2007 Pratica n. BA0082325 in atti del Catasto dal 16/02/2007 (n. 82325.1/2007) viene soppressa la p.lla n° 524 del foglio di mappa n° 3 del Catasto Terreni e l'unità passa all'Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 con il nuovo identificativo di p.lla 831 del foglio di mappa n° 3 di Noicattaro, superficie mq 3445 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00.

In Catasto Urbano la p.lla corrispondente al Catasto Terreni è identificata, quindi, al fg. di mappa n° 3 di Noicattaro con la p.lla 831 sub 1 Rendita: Euro 4.052,50, Categoria D/6 CONTRADA SCIZZO n. NC Piano S1-T con costituzione del 13/03/2007 pratica n. BA0214613 in atti dal 13/03/2007 costituzione (n. 1274.1/2007).

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Dal 13/03/2007 al 13/03/2008 classamento e rendita non vengono rettificati.

Dal 14/12/2015 all'attualità l'immobile è identificato nel Comune di NOICATTARO (F923) (BA) Foglio 3 Particella 831 Subalterno 1 CONTRADA SCIZZO n. NC Piano S1-T con variazione toponomastica del 14/12/2015 pratica n. BA0399972 in atti dal 14/12/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 168151.1/2015).

Segue la vicenda storica catastale delle intestazioni per i vari periodi sopra indicati.

Intestazione proprietà a partire dall'impianto meccanografico del dì 1 agosto 1977 e fino al 24/03/1992 (Catasto Terreni fg 3 p.lla 67)

Immobile predecessore - Comune di NOICATTARO (F923) (BA) Foglio 3 Particella 67 intestata a

Intestazione proprietà a partire dal 24/03/1983 e fino al 24/03/1992 (Catasto Terreni fg 3 p.lla 524).

Immobile predecessore - Comune di NOICATTARO (F923) (BA) Foglio 3 Particella 524 per FRAZIONAMENTO del 26/03/1983 in atti dal 09/08/1994 (n. 26.900/1983), intestazione a

Intestazione proprietà a partire dal 24/03/1992 e fino al 24/03/1992 (Catasto Terreni fg 3 p.lla 524).

Comune di NOICATTARO (F923) (BA) Foglio 3 Particella 524, intestato a
per Atto del 24/03/1992 Pubblico ufficiale LACALENDOLA M. Sede NOICATTARO (BA) Repertorio n. 12236 - UR Sede BARI (BA)



Registrazione n. 5881 registrato in data 13/04/1992 - Voltura n. 8643.2/1992 in atti dal 09/08/1994.

Intestazione proprietà a partire dal 24/03/1992 e fino al 16/02/2007 (Catasto Terreni fg 3 p.lla 524).

pieno
proprietario nato a MARTINA FRANCA (TA) il 09/02/1948 per RETTIFICA DI INTESTAZIONE del 24/03/1992 Pubblico ufficiale LACALENDOLA M. Sede NOICATTARO (BA) Repertorio n. 12236 - UR Sede BARI (BA)
Registrazione n. 5881 registrato in data 13/04/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8643.1/1992 - Pratica n. BA0413310 in atti dal 16/11/2006.

Intestazione proprietà a partire dalla costituzione del 13/03/2007 e fino al 16/03/2008 (Catasto Urbano fg 3 p.lla 831 sub 1).

pieno
proprietario nato a in regime di separazione dei beni.

Intestazione proprietà a partire dal 16/03/2008 e fino all'attualità (Catasto Urbano fg 3 p.lla 831 sub 1).

pieno
proprietario nato a in regime di separazione dei beni.

7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO – LOTTO N° 10.

7.2.1 Premessa.

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il **9 giugno 2021**.

Creditore pignorante: APORTI S.R.L., società di diritto italiano costituita in forma di società a responsabilità limitata con sede legale in Milano, via San Prospero n. 4, C.F., P. IVA e n. iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi n. 10444350960 rappresentata giusta procura dell'1 1.01.2019 rep. n. 42728 e racc. n. 13238, Notaio Luigi Cecala, Notaio in Milano, da NEPRIX S.R.L., società costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano (MI), Via Soperga n. 9, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano- Monza-Brianza-Lodi 10130330961, REA MI-2507951

Verbale di pignoramento rep. 3945/2021 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari - trascrizione 36765 r.g./27249 r.p. del 21 luglio 2021 in danno di

Immobile costituente il **LOTTO N° 10**, in piena proprietà di

consistente nell'immobile sito in Noicattaro (Ba) alla Contrada Scizze, Piano di lottizzazione Comparto "D" Lotto n° 42, via Scizze (o strada privata Il Ventaglio) civico 19.

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati di Noicattaro al foglio di mappa n° 3:
particella 831 sub 1, Categoria D/6, Rendita € 4.052,50.

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale sottoscritto dall'Avv. Marco Galletti

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Notaio in Perugia nonché in base alle risultanze dei registri dell’Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì 23 aprile 2022 e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al 8 aprile 1992, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l’immobile sopra identificato catastalmente nonché per il proprietario

ELENCO DELLE FORMALITA’ AFFERENTI L’IMMOBILE

(**fg 3 Noicattaro p.lla 831 sub 1**).

7.2.2.1 = ISCRIZIONE del 14 ottobre 2019 r.p. 7283 r.g. 45473. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma di € 911.504,16 per capitale e per un totale pari a € 768.500,00 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 18 settembre 2019 rep. 3614/2019 sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

fg 10 Monopoli Particella 661 Subalterno 14, Particella 661 Subalterno 14, Particella 667 Subalterno 35, Particella 667 Subalterno 45, Particella 670;

fg 21 Noicattaro Particella 684 Subalterno 7, Particella 684 Subalterno 8, Particella 684 Subalterno 3, Particella 684 Subalterno 4, Particella 683 Subalterno 13, Particella 683 Subalterno 14, Particella 683 Subalterno 15, Particella 683 Subalterno 16, Particella 683 Subalterno 5, Particella 683 Subalterno 6, Particella 683 Subalterno 7, Particella 683 Subalterno 8, Particella 623, Particella 635, Particella 643, Particella 644, Particella 647, Particella 649, Particella 671, Particella 673, Particella 675;

fg 3 Noicattaro Particella 831 Subalterno 1, fg 3 Particella 400, Particella 509, Particella 510, Particella 511, Particella 67,

Unità negoziale n. 2: altri immobili non oggetto della presente procedura.



A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto BARI - C/O STUDIO AVV. FABIO VITO LETIZIA) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Nella Sez. D vi è la seguente ulteriore informazione: SI ISCRIVE PER LA MINOR SOMMA DI EURO 768.500,00. SI PRECISA CHE, IL SIG. _____, E' TITOLARE DELLA DITTA _____ O CON SEDE IN _____

7.2.2.5 = TRASCRIZIONE del 21/07/2021 r.p. n. 27249 r.g. n. 36765. Atto giudiziario cautelare verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario UNEPC/o Corte di Appello di Bari del 9 giugno 2021 rep. 3945 sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

fg 10 Monopoli Particella 661 Subalterno 14, Particella 661 Subalterno 14, Particella 667 Subalterno 35, Particella 667 Subalterno 45, Particella 670;

fg 21 Noicattaro Particella 684 Subalterno 7, Particella 684 Subalterno 8, Particella 684 Subalterno 3, Particella 684 Subalterno 4, Particella 683 Subalterno 13, Particella 683 Subalterno 14, Particella 683 Subalterno 15, Particella 683 Subalterno 16, Particella 683 Subalterno 5, Particella 683 Subalterno 6, Particella 683 Subalterno 7, Particella 683 Subalterno 8, Particella 623, Particella 635, Particella 643, Particella 644, Particella 647, Particella 649, Particella 671, Particella 673, Particella 675;

fg 3 Noicattaro Particella 831 Subalterno 1, fg 3 Particella 400, Particella 509, Particella 510, Particella 511, Particella 67.

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



A favore di APORTI S.R.L. con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro

F

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Nella Sez. D vi è la seguente ulteriore informazione: Aporti Srl elegge domicilio telematico all'indirizzo di posta elettronica certificata salvatore.giampaolo@ordavvle.legalmail.it (Fax 0832.31 5113) dell'avvocato Giampaolo Salvatore. Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità dovesse derivare, anche in via di rivalsa, per il deposito del presente atto.

Dalla consultazione per nominativo è emerso quanto segue:

7.2.2.6 = ISCRIZIONE del 9 maggio 2006 r.p. 4262 r.g. 24399. *(non afferisce al bene staggito oggetto di questa relazione).* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un capitale di € 3.000.000,00 e interessi per € 3.000.000,00, in totale € 6.000.000,00, per atto rogato dal Notaio Roberto Carino in Monopoli il 5 maggio 2006 rep. 114918/31657 a favore di Cassa Rurale e Artigiana di Castellana Grotte - Credito Cooperativo - Soc. Cooperativa con sede in Castellana Grotte (cf: 00382410728) e contro

sulle unità immobiliare in Noicattaro Contrada Coppe Di Bari identificata in Catasto al fg 21 con le p.lle 617-622-624-627- 626-629-631-634-636-637-638-641-645 per l'intera proprietà, con le seguenti annotazioni e comunicazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 18/07/2011 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 4370 Registro generale n. 31671 - RESTRIZIONE DI BENI;

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2011 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 6158 Registro generale n. 45268 - EROGAZIONE A SALDO;

ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2011 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 6159 Registro generale n. 45269 - atto Notaio carino in Monopoli del 7 ottobre 2011 rep. 128974/40289 FRAZIONAMENTO IN QUOTA sui seguenti immobili:

- quota n.9 Ipoteca Euro 620.000,00 - Capitale Euro 310.000,00 (foglio 21 p.lla 683 sub. 7 - 15);

- quota n.10 Ipoteca Euro 620.000,00 - Capitale Euro 310.000,00 (foglio 21 p.lla 683 sub. 8-16).

ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2011 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 6160 Registro generale n. 45270 - RIDUZIONE DI SOMMA;

ANNOTAZIONE presentata il 26/02/2021 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 1131 Registro generale n. 9153 - RESTRIZIONE DI BENI;

ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2021 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 1609 Registro generale n. 13333 - RESTRIZIONE DI BENI;

Comunicazione n. 4033 del 29/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

Comunicazione n. 1068 del 25/02/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 18/03/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

Comunicazione n. 2941 del 14/06/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/05/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 24/06/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

7.2.2.7 = ISCRIZIONE del 12 giugno 2017 r.p. 3768 r.g. 23988. (non contiene l'unità costituente il LOTTO N° 8, il lotto n° 9 ed il lotto n° 10)

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per un capitale di € 780.000,00, in totale € 1.100.000,00, durata 19 mesi per atto notarile pubblico rogato dal Notaio Lotito Antonella in Putignano il dì 8 giugno 2017 rep. 2460/1612 a favore di Cassa Rurale e Artigiana di Castellana Grotte - Credito Cooperativo - Soc. Cooperativa con sede in Castellana Grotte (cf: 00382410728) e contro

sulle unità immobiliare in Noicattaro Contrada Coppe Di Bari identificata in Catasto al fg 21 con le p.lle 684 Subalterno 4, 684 Subalterno 8, 684 Subalterno 3, 684 Subalterno 7, 702 Subalterno 9, 702 Subalterno 6, per l'intera proprietà, con le seguenti annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2018 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 398 Registro generale n. 2629 - RESTRIZIONE DI BENI;

ANNOTAZIONE presentata il 13/03/2018 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 1491 Registro generale n. 11128 - RIDUZIONE DI SOMMA.

7.2.2.8 = ISCRIZIONE del 14 ottobre 2019 r.p. 7283 r.g. 45473. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma di € 911.504,16 per capitale e per un totale pari a € 768.500,00 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 18 settembre 2019 rep. 3614/2019 sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

fg 10 Monopoli Particella 661 Subalterno 14, Particella 661 Subalterno 14, Particella 667 Subalterno 35, Particella 667 Subalterno 45, Particella 670;

fg 21 Noicattaro Particella 684 Subalterno 7, Particella 684 Subalterno 8, Particella 684 Subalterno 3, Particella 684 Subalterno 4, Particella 683 Subalterno 13, Particella 683 Subalterno 14, Particella 683 Subalterno 15, Particella 683 Subalterno 16, Particella 683 Subalterno 5, Particella 683 Subalterno 6, Particella 683 Subalterno 7, Particella 683 Subalterno 8,

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Particella 623, Particella 635, Particella 643, Particella 644, Particella 647, Particella 649, Particella 671, Particella 673, Particella 675;

fg 3 Noicattaro Particella 831 Subalterno 1, 3 Particella 400, Particella 509, Particella 510, Particella 511, Particella 67,

Unità negoziale n. 2: altri immobili non oggetto della presente procedura.

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto BARI - C/O STUDIO AVV. FABIO VITO LETIZIA) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Nella Sez. D vi è la seguente ulteriore informazione: SI ISCRIVE PER LA MINOR SOMMA DI EURO 768.500,00. SI PRECISA CHE, IL SIG. E' TITOLARE DELLA DITTA CON SEDE IN

7.2.2.9 = TRASCRIZIONE del 21/07/2021 r.p. n. 27249 r.g. n. 36765. Atto giudiziario cautelare verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario UNEPc/o Corte di Appello di Bari del 9 giugno 2021 rep. 3945 sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

fg 10 Monopoli Particella 661 Subalterno 14, Particella 661 Subalterno 14, Particella 667 Subalterno 35, Particella 667 Subalterno 45, Particella 670;

fg 21 Noicattaro Particella 684 Subalterno 7, Particella 684 Subalterno 8, Particella 684 Subalterno 3, Particella 684 Subalterno 4, Particella 683 Subalterno 13, Particella 683 Subalterno 14, Particella 683 Subalterno 15, Particella 683 Subalterno 16, Particella 683 Subalterno 5, Particella 683

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Subalterno 6, Particella 683 Subalterno 7, Particella 683 Subalterno 8, Particella 623, Particella 635, Particella 643, Particella 644, Particella 647, Particella 649, Particella 671, Particella 673, Particella 675;

fg 3 Noicattaro Particella 831 Subalterno 1, 3 Particella 400, Particella 509, Particella 510, Particella 511, Particella 67.

A favore di APORTI S.R.L. con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Nella Sez. D vi è la seguente ulteriore informazione: Aporti srl elegge domicilio telematico all'indirizzo di posta elettronica certificata salvatore.giampaolo@ordavvle.legalmail.it (Fax 0832.31 5113) dell'avvocato Giampaolo Salvatore. Si esonera il Conservatore da ogni responsabilita' dovesse derivare, anche in via di rivalsa, per il deposito del presente atto.

7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **si**

Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito Notaio Dott. Roberto Carino di Monopoli del 21 settembre 2005 rep. n° 112839/30600; nota di trascrizione r. g. n. 49812/r. p. n. 30518 del 22/09/2005 e r. n. 49813/r. p. n. 30519 del 22/09/2005

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Altre limitazioni d'uso: *no*.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *nessuna*.

Spese straordinarie di gestione immobile: *nessuna*.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *non dichiarate*.

8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha il seguente stato di consistenza.

Sedime della costruzione; mq 106,45.

Parte coperta e scoperta a p. terra antistante e latistante l'edificato:

- a) giardino e aiuola, mq 115,48;
- b) superficie pavimentata carrabile; mq 173,64;
- c) marciapiede di coronamento al prospetto sud; mq 24,60;
- d) portico, mq 32,93.

Parte scoperta a p. terra e interrato retrostante l'edificato:

- a) rampa carrabile di accesso al piano interrato, mq 68,30;
- b) marciapiede di battuto di cemento, mq 29,14;
- c) area incolta 1, mq 189,22;
- d) area incolta 2, mq 711,48;
- e) area incolta 3, mq 1913,22;
- f) recinzione e cordoli, mq 58,74.
- g) atrio scoperto interrato, mq 21,80

Superficie edificata a livello di piano terra

- a) ingresso-soggiorno-pranzo-cucina; mq 31,70;
- b) disimpegno, mq 2,65;
- c) bagno, mq 4,30
- d) camera 1; mq 14,40;



- e) camera 2; mq 8,85;
- f) terrazza a livello, mq 21,15

Superficie edificata a livello di piano interrato

- a) autorimessa-parcheggio, mq 33,68;
- b) sottoscala; mq 2,73;
- c) scala, mq 4,31;
- d) deposito, mq 72,15;
- e) bagno, mq 4,60
- f) intercapedini, mq 35,16

Il lotto ha una superficie complessiva tra edificato e scoperto pari a **mq 3445** catastali.

- 1) superficie totale lorda coperta a piano terra, mq 75,00
- 2) superficie totale utile netta fruibile a piano terra, mq 61,90
- 3) superficie totale lorda coperta a piano interrato, mq 128,10
- 4) superficie totale utile netta fruibile coperta a p. rialzato, mq 110,40

La superficie commerciale², omogeneizzando i dati, sarà pari a:

- 1) superficie totale lorda coperta a piano terra (100%) = mq 75,00
- 2) terrazza a livello, mq 21,15 (30% fino a 25 mq +10% restante) = mq 6,34
- 3) superficie portico, marciapiedi,
- tot. mq 86,67 (30% fino a 25 mq +10% restante) = mq 13,66
- 5) superficie pavimentata carrabile, tot. mq 173,64 (15%) = mq 26,04
- 6) piano interrato, mq 128,10 (50%) = mq 64,05
- 7) intercapedini, mq 35,16 (10 %) = mq 3,51
- 8) rampa carrabile, mq 68,30 (30% fino a 25 mq +10% restante) = mq 11,83
- 9) giardini e aiuole, mq 185,06 (10 %) = mq 18,50

² si veda la definizione riportata nel paragrafo “Consistenza” alle pagg. 17-18 della relazione sulle “GENERALITA’ “.



10 suolo incolto e cordoli, mq 2872,66

(10% fino a mq 172,30 + 2% restante quota) _____ = mq 71,23

Totale = mq 290,16

Si riepilogando le superfici omogeneizzate con la seguente tabella, risulta quanto segue:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
S residenziale tot. lorda	75,00	1	75,00
S terrazze a livello	21,15	0,30 + 0,10	6,34
S portico e marciapiede	86,37	0,30 + 0,10	13,66
S pavimentata carrabile	173,64	0,15	26,04
S piano interrato	128,100	0,50	64,05
S intercapedini	35,16	0,10	3,51
S rampa carrabile	68,30	0,30 + 0,10	11,83
S giardini e aiuole	185,06	0,10	18,50
S incolto e cordoli	2872,66	0,10 x172 +2%	71,23
Superficie commerciale totale			<u>mq 290,16</u>

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Si richiama quanto riportato nel paragrafo “GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI CIASCUN BENE STAGGITO” della relazione sulle “ GENERALITA’ “, al fine di evitare una ridondante ripetizione per ciascun lotto.

Per il caso di specie occorre integrare quanto segue.

Generalmente per un complesso a destinazione sportiva la capitalizzazione del reddito costituisce una significativa metodologia che consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene.



L'area coperta e scoperta a servizio degli impianti, il campo gioco, la costruzione realizzata e le attività connesse sono gli elementi che hanno relazione diretta con il valore complessivo, in quanto formano il reddito e quindi concorrono alla determinazione del valore.

Il probabile reddito ordinario, attraverso il bilancio, resta l'elemento fondamentale al quale si dovrebbe fare ricorso per stimare il bene staggito, già denominato circolo tennis .

Tuttavia la fattispecie in esame è ben diversa giacché la struttura sportiva da stimare per la vendita, allo stato attuale, non rappresenta una combinazione in cui convivono una componente immobiliare (i fabbricati, il terreno, i campi da gioco ed ogni altra accessione, che costituiscono il bene strumentale) ed un'attività aziendale.

Il bene immobile è configurato essenzialmente dalla casa (ex club house del Circolo Tennis) che è concessa in locazione e che lo stato dei luoghi rilevato consente di affermare essere correlato alla civile abitazione.

Il dato non consente di stimare analiticamente il bene staggito e pertanto, in definitiva, si provvede, con le dovute cautele, alla determinazione del valore relativo alle sole componenti immobiliari oggi esistenti e nello stato di fatto in cui si trovano, mediante la comparazione.

Ovviamente, le rare contrattazioni avvenute nella destinazione ricreativo-sportiva e l'opacità del mercato immobiliare, non consentono di ottenere con precisione una scala di prezzi entro cui identificare il prezzo del bene in esame.

Nell'ambito della zona non esiste una buona dinamica di mercato per quanto concerne la destinazione sportiva, invece al contrario vi è una dinamica di mercato per l'abitazione, l'attività terziaria e commerciale.

Sono state, pertanto, effettuate rilevazioni e riscontri su tali specifiche destinazioni che pur non avendo destinazione omogenea a quella dell'immobile in valutazione, permettono di effettuare un riscontro sui valori e sulle quotazioni rilevabili nella zona interessata e che comunque contribuiscono a

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



formare una scala di valori entro cui poter collocare, con opportune modifiche, il valore unitario da attribuire alla struttura.

Le indagini indirette sono state effettuate su pubblicazioni nel settore immobiliare.

I valori riportati nelle predette banche dati sono trattati, di norma, con sistemi matematici- statistici, pertanto non abbisognano di elaborazioni che si rendono invece necessarie nelle rilevazioni di tipo diretto.

La frontiera statistica elabora i dati a disposizione, ne individua i trend e forma le banche dati in grado di fornire un utile indirizzo estimativo.

Consegue che nelle pubblicazioni specializzate e negli osservatori l'andamento del mercato immobiliare in una definita zona viene espresso con valori medi ovvero con intervalli di valori minimi e massimi.

Per quanto concerne i valori minimi e massimi, questi rappresentano valori medi relativi e non valori assoluti di mercato, con esclusione cioè di quei "picchi" che esprimono, invece, situazioni anomale o particolari del mercato.

Il procedimento sintetico comparativo richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

Si procederà pertanto all'assimilazione a beni surrogabili che hanno un ben definito mercato e di conseguenza un valore.

I detti beni sono quelli che riguardano la residenza in tipologie edilizie similari a quella oggetto di stima.

A tal fine tutte le superfici rilevate e da utilizzare nel conteggio estimativo sono da intendersi come superfici convenzionali, computate con il seguente criterio al fine di equipararle al valore delle "abitazioni civili".

Il valore unitario di mercato che viene così identificato è quindi ridotto alla metà, per l'equiparazione della superficie commerciale del bene staggito con le superfici commerciali della residenza.



9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima comparativo.

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 290,16**

La tipologia edilizia è quella di villini singoli e a schiera costituiti da un volume con contigua superficie a portico.

Al fine della prescelta dei comparabili di riferimento si identifica il segmento di mercato equivalente al foglio di mappa catastale in cui ricade la particella oggetto di stima nonché la corrispondente microzona catastale.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce i valori di mercato per il II° semestre 2021 della microzona catastale n° 3 - entro cui ricade l'unità staggita - e per la tipologia ville-villini con uno stato conservativo normale, variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2000,00.

Inoltre è stato possibile accertare quanto segue.

1) La dichiarazione di successione presentata il 31/01/2022 e registrata al Num. 35976 Volume 88888, contiene quale cespite ereditario, devoluto per legge, il bene immobile identificato in Catasto Urbano abitazione in villini categ.: A7 sito in NOICATTARO (BA) Contrada Scizzo n. 57 - piano T-S1 foglio 3 , particella 289 sub 5 classe 4 , vani 7,50 - (valore 41.485,00) per la corrispondente quota pari a ¼ di proprietà;

2) l'atto di compravendita rogato dal Notaio Dr.sa Olga Camata in Bari rep. 3209/2966 il 23 febbraio 2022 afferisce l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Noicattaro al foglio 3, mappale 784, sub. 2, Contrada Scizzo, piano T-1, categoria A/7 classe 4, vani 6,5, R.C. Euro 570,68, e foglio 3, mappale 784, sub. 1, Contrada Scizzo piano T, categoria C/6 classe 4, mq. 11, R.C. Euro 25,56, al prezzo di vendita pari a € 250.000,00;



3) il contratto preliminare di compravendita rogato dal Notaio Dott. Salvatore Uttieri in Bari rep 1438/867 il 2 febbraio 2022 afferisce l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Noicattaro al foglio 3, mappale 654 - subalterno 1, Contrada Scizzo snc, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 13, superficie catastale totale mq. 270, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 257, rendita catastale euro 973,52; - subalterno 2, Strada Provinciale 57 Noicattaro-Torre a Mare, piano S1-T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 76, superficie catastale totale mq. 91, rendita catastale euro 149,15.

E' possibile concludere attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e gli atti di compravendita che il bene immobile simile a quello oggetto della presente relazione si vende nel libero mercato al prezzo di € **290.000,00**.

Questo prezzo rappresenta **il valore di mercato del bene staggito nelle condizioni in cui è rilevabile allo stato attuale, a cui corrisponde un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari a €/mq 1.000,00.**

Riepilogo

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Villa a schiera	Mq 290,16	€ 290.000,00	€ 290.000,00 (1/1)

9.1.2 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 43.500,00
-oneri: costo di costruzione per SCIA di completamento (5% 65.000,00)	€ 3.250,00
-diritti di segreteria per autocert. di agibilità	€ 100,00
- oneri professionali	€ 5.000,00
Totale decurtazioni	€ 51.850,00

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto n° 10.

Il prezzo base del “ LOTTO N° 10” nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 238.000,00.**

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 238.000,00
Corrispondente quota dell'esecutato	€ 238.000,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N° 10 è di piena proprietà del sig.

Il suolo su cui venne realizzato il bene immobile staggito, identificato nel NCT del Comune di NOICATTARO (BA) al foglio 3 particella 524, pervenne a per atto del 24/03/1992 Pubblico Ufficiale LACALENDOLA M. Sede NOICATTARO (BA) Repertorio n. 12236 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 5881 registrato in data 13/04/1992 - Voltura n. 8643.2/1992 in atti dal 09/08/1994.

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare è stata concessa in locazione dall'esecutato al prezzo mensile di € 500,00, giusta il contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate il 22 maggio 2020 al n° 6842 Sez 3T.

10.3 Il detto bene non è gravato da vincoli storico-artistici; non è gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



LOTTO N° 10

Suolo esteso mq 3.445 come dichiarati in catasto, in parte edificato con costruzione, il tutto avente destinazione alle attività sportive - Circolo Tennis - e servizi sita nella località Scizze in Noicattaro.

La costruzione è conformata da un piano terra e piano interrato; il piano terra è distribuito in tre vani e accessori con sovrastante copertura a lastrico solare e antistante e retrostante giardino con pavimentazione carrabile per l'accesso alla pertinenziale autorimessa con accessori a piano interrato.

La superficie totale lorda costruita al livello di piano terra è pari a **mq 75**, la superficie totale utile netta è pari a **mq 61,90** e l'altezza utile netta interna è pari a m 3,00.

La superficie totale lorda dell'interrato è pari a **mq 128,10**, la superficie totale utile netta è pari a **mq 110,40**; l'altezza utile netta interna è pari a m 3,10.

L'unità è distinta negli elaborati grafici del piano di lottizzazione Comparto "D" nella località Scizze nel territorio di Noicattaro con il lotto n° 42.

E' censita dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano- Noicattaro come di seguito:

Intestazione:

Proprietario` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	831	1			D/6				€ 4.052,50

Ubicazione: CONTRADA SCIZZO n. NC piano: S1-T;; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2015 protocollo n. BA0399972 in atti dal 14/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 168151.1/2015)

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, fg 3 di Noicattaro p.lla n° 831 sub 1 confina come segue:

a nord con proprietà di

a sud e a nord-est con la strada Scizze;

a est con 1) proprietà di

2) con il complesso residenziale "RESIDENCE IL VENTAGLIO"; 3) con proprietà di

proprietà di nonché con

; 4) con proprietà di

a ovest con la proprietà di

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

Proprietà 1/1 dell'esecutato

Prezzo a base d'asta del lotto n° 10 € 238.000,00

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 272/2021 del r.g.e.

LOTTO N° 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.000,00.

LOTTO N° 10			
Suolo in parte edificato in agro di Noicattaro Contrada Scizze strada Scizze civico 19 destinato a attività sportive piano di lottizzazione Comparto "D" lotto n° 42.			
Ubicazione	Noicattaro Strada Scizze civico 19		
Diritto reale	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile	<p>Suolo esteso mq 3.445 come dichiarati in catasto, in parte edificato con costruzione, il tutto avente destinazione alle attività sportive - Circolo Tennis - e servizi sita nella località Scizze in Noicattaro. La costruzione è conformata da un piano terra e piano interrato; il piano terra è distribuito in tre vani e accessori con sovrastante copertura a lastrico solare, latistante portico; antistante e retrostante giardino con pavimentazione carrabile per l'accesso alla pertinenziale autorimessa con accessori a piano interrato. La superficie totale lorda costruita al livello di piano terra è pari a mq 75, la superficie totale utile netta è pari a mq 61,90 e l'altezza utile netta interna è pari a m 3,00. La superficie totale lorda dell'interrato è pari a mq 128,10, la superficie totale utile netta è pari a mq 110,40; l'altezza utile netta interna è pari a m 3,10. L'unità è distinta negli elaborati grafici del piano di lottizzazione Comparto "D" nella località Scizze nel territorio di Noicattaro con il lotto n° 42. E' identificata in Catasto Urbano di Noicattaro al foglio di mappa n° 3 con la p.lla n° 831 sub 1, cat. D/6, rendita € 4.052,50</p>	Superficie commerciale	mq 290,16
Stato conservativo	In buone condizioni la costruzione e le aree strettamente pertinentziali, il lotto residuale è terreno incolto.		
Descrizione	<p>Suolo esteso mq 3.445 come dichiarati in catasto, in parte edificato con costruzione, il tutto avente destinazione alle attività sportive - Circolo Tennis - e servizi sita nella località Scizze in Noicattaro. La superficie totale lorda costruita al livello di piano terra è pari a mq 75, la superficie totale utile netta è pari a mq 61,90 e l'altezza utile netta interna è pari a m 3,00. La superficie totale lorda dell'interrato è pari a mq 128,10, la superficie totale utile netta è pari a mq 110,40; l'altezza utile netta interna è pari a m 3,10. L'unità è distinta negli elaborati grafici del piano di lottizzazione Comparto "D" nella località Scizze nel territorio di Noicattaro con il lotto n° 42. La parte costruita è conformata tre vani e accessori a piano terra con portico latistante e da pertinenziale autorimessa con accessori a piano interrato con autonomo corpo scala e rampa carrabile. La copertura della costruzione a lastrico solare. La struttura in elevazione è costituita da muri portanti interrati in c.a. controterra, pilastri e solai gettati in opera. Non è possibile conoscere le fondazioni. Il manto di copertura ancorchè non ispezionabile è certamente ultimato ed efficiente e completo in ogni parte; il tamponamento esterno è stato eseguito mediante tavolato in poroton/tufi intonacati e tinteggiati, i tramezzi hanno spessore pari a cm 10. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres ceramico; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite. Gli impianti sono completi e dotati di certificazione attestante la regolare esecuzione.</p>		
Vendita soggetta a IVA	Si		

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

ISCRIZIONE del 14 ottobre 2019 r.p. 7283 r.g. 45473. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma di € 911.504,16 per capitale e per un totale pari a € 768.500,00 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari in data 18 settembre 2019 rep. 3614/2019 sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

fg 10 Monopoli Particella 661 Subalterno 14, Particella 661 Subalterno 14, Particella 667 Subalterno 35, Particella 667 Subalterno 45, Particella 670;

fg 21 Noicattaro Particella 684 Subalterno 7, Particella 684 Subalterno 8, Particella 684 Subalterno 3, Particella 684 Subalterno 4, Particella 683 Subalterno 13, Particella 683 Subalterno 14, Particella 683 Subalterno 15, Particella 683 Subalterno 16, Particella 683 Subalterno 5, Particella 683 Subalterno 6, Particella 683 Subalterno 7, Particella 683 Subalterno 8, Particella 623, Particella 635, Particella 643, Particella 644, Particella 647, Particella 649, Particella 671, Particella 673, Particella 675;

fg 3 Noicattaro Particella 831 Subalterno 1, 3 Particella 400, Particella 509, Particella 510, Particella 511, Particella 67,

Unità negoziale n. 2: altri immobili non oggetto della presente procedura.

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto BARI - C/O STUDIO AVV. FABIO VITO LETIZIA) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Nella Sez. D vi è la seguente ulteriore informazione: SI ISCRIVE PER LA MINOR SOMMA DI EURO 768.500,00. SI PRECISA CHE, IL

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



SIG.

O, E' TITOLARE DELLA DITTA

TRASCRIZIONE del 21/07/2021 r.p. n. 27249 r.g. n. 36765. Atto giudiziario cautelare verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario UNEPC/o Corte di Appello di Bari del 9 giugno 2021 rep. 3945 sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

fg 10 Monopoli Particella 661 Subalterno 14, Particella 661 Subalterno 14, Particella 667 Subalterno 35, Particella 667 Subalterno 45, Particella 670;

fg 21 Noicattaro Particella 684 Subalterno 7, Particella 684 Subalterno 8, Particella 684 Subalterno 3, Particella 684 Subalterno 4, Particella 683 Subalterno 13, Particella 683 Subalterno 14, Particella 683 Subalterno 15, Particella 683 Subalterno 16, Particella 683 Subalterno 5, Particella 683 Subalterno 6, Particella 683 Subalterno 7, Particella 683 Subalterno 8, Particella 623, Particella 635, Particella 643, Particella 644, Particella 647, Particella 649, Particella 671, Particella 673, Particella 675;

fg 3 Noicattaro Particella 831 Subalterno 1, 3 Particella 400, Particella 509, Particella 510, Particella 511, Particella 67.

A favore di APORTI S.R.L. con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Nella Sez. D vi è la seguente ulteriore informazione: Aporti srl elegge domicilio telematico all'indirizzo di posta elettronica certificata salvatore.giampaolo@ordavvle.legalmail.it (Fax 0832.31 5113) dell'avvocato

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Giampaolo Salvatore. Si esonera il Conservatore da ogni responsabilita' dovesse derivare, anche in via di rivalsa, per il deposito del presente atto.

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, aprile 2022

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati

- Verbali di sopralluogo;
- Allegato n° 1, LOTTO n° 10 raccolta di nn° 32 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- elaborato grafico n° 1;
- elaborato grafico n° 2;
- elaborato grafico n° 3;
- elaborato grafico n° 4;
- elaborato grafico n° 5;
- elaborato grafico n° 6;
- elaborato grafico n° 7;
- Atto di compravendita appalto Notaio Maria Lacalendola del 24 marzo 1992 rep. 12236 racc 2180;
- Atto di compravendita Notaio Carlo Guaragnella in Bari del 9 aprile 1993 rep. 35527 e racc. 4677, da Cannone a Romproget;
- Atto di vendita Notaio Roberto Carino in Monopoli del 14 ottobre 2003 rep. 106574 e racc. 27712, da

;



- nota di trascrizione registro generale n. 49812/registro particolare n. 30518 del 22/09/2005 dell'atto di **asservimento** e vincolo a parcheggio a rogito Notaio Dott. Roberto Carino di Monopoli del 21 settembre 2005 rep. n° 112839/30600;
- nota di trascrizione registro generale n. 49813/registro particolare n. 30519 del 22/09/2005 dell'atto di asservimento e **vincolo a parcheggio** a rogito Notaio Dott. Roberto Carino di Monopoli del 21 settembre 2005 rep. n° 112839/30600;
- trascrizione pignoramento rg 36765 rp 27249 del 21_07_2021;
- iscrizione 7283_45473 del 14_10_2019;
- convenzione di lottizzazione settore intervento "D" contrada Scizzo Notaio Lacalendola in Noicattaro rep. 12237 racc 2181 del24 marzo 1992;
- p. di l. Tav 1_lotto 42;
- piano di lottizzazione_Tav 2_lotto 42;
- permesso di costruire del 28 ottobre 2005 pratica edilizia 02/05;
- Denuncia di Inizio Attività del 29 gennaio 2007;
- certificato di agibilità del 19 dicembre 2007;
- elenco formalità_fg 3 Noicattaro plla 831 sub 1;
- elenco sintetico delle formalità a carico dell'esecutato
dal 1999 al 2022;
- estratto della mappa catastale, NOICATTARO FG. 3;
- visura storica NCT Noicattaro fg 3 plla 831 sub 1;
- planimetria fg 3 plla 831 sub 1;
- visura storica NCEU Noicattaro fg 3 plla 831 sub 1;
- contratto di locazione del 22 maggio 2020;



- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 10 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto n° 10;
- Checklist.

