

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr.M.Cavallo

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliare n.54/2019 RGE riunita alla N.30 /2019 RGE promossa da:

XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX

Intervenuti: XXXXXX

XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX

In danno di : XXXXXX

XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX

Giudice : M.Cavallo

Ctu :Arch Massimo Moramarco

Custode: Avv.Domenico Depalo

**Immobile oggetto del procedimento: Appartamento (11vani)-A/2 ,Foglio 34,p.Ila 324,Sub 3.
Sito in Noicattaro (BA) ,Via Crocечchia n.119,Piano 1-S1**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :278000€

PREMESSA

In data 19/04/2019 io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5 , iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374,venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe.

SI PRECISA CHE:

Date le caratteristiche del bene, ho predisposto un lotto di vendita unico.

BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE

Comune di Noicattaro (BA),

Appartamento sito in Noicattaro (BA), al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e un piano interrato, con accesso indipendente dal civico 119 di Via Crocaccia. L'appartamento è dotato di un ampio deposito di pertinenza, a uso esclusivo posto al piano interrato e di un lastrico solare di pertinenza e ad uso esclusivo posto al piano secondo. La palazzina è stata realizzata nel 1968 e dichiarata agibile nel 1971.

L'immobile oggetto del procedimento ha i seguenti identificativi catastali: Foglio 34, Particella 324, sub 3. Categoria A/2 ,abitazione di tipo civile .

Il suddetto bene risulta di proprietà del seguente soggetto :

XXXXXX

, nato a XXXXXX

(BA)il XXXXXX

, codice Fiscale XXXXXX

, per quota di 1/1

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE (All.-A)

Dopo aver scaricato dal fascicolo telematico del Polisweb del Tribunale di Bari, la documentazione necessaria, mi sono recato presso gli uffici Provinciali dell' Agenzia del Territorio, servizi Catastali e della Conservatoria/Pubblicità immobiliare, al fine di avere copia della planimetria catastale degli immobili oggetto del procedimento e di verificare la completezza della Certificazione Notarile depositata dal creditore precedente. Dopo di che, ho concordato con il custode del procedimento l'Avv. Domenico Depalo, una data per il sopralluogo. La notifica alle parti della data del sopralluogo, è stata effettuata dal Custode del procedimento a mezzo pec.

Pertanto il 06/06/2019 alle ore 16:30, mi sono recato presso l'immobile oggetto del procedimento.

Al sopralluogo era presente, il debitore Avv. XXXXXX

, che ha consentito l'accesso all'immobile e il Custode Avv. Domenico Depalo , era altresì presente l'ing. XXXXX, ctp del XXXXX. Per i creditori precedenti e intervenuti nessuno era presente. Dopo un sommario sopralluogo, data l'ampiezza dell'immobile da rilevare ,ho ritenuto opportuno rinviare le operazioni peritali riservandomi di notificare a mezzo pec alle parti la data del successivo sopralluogo.

Pertanto il 18/06/2019, ho effettuato un secondo sopralluogo, la notifica alle parti della data del sopralluogo è stata effettuata dal sottoscritto a mezzo pec. Stante alcune verifiche circa la completezza della documentazione ex art 567cpc agli atti , prima di dare ulteriore corso alle operazioni peritali si è relazionata al G.E.

Dopo il provvedimento del 23/07/19 del G.E. in proseguo ho fissato la data per un sopralluogo e l'ho notificato alle parti a mezzo pec. Il giorno Giovedì 10/10/2019 alle ore 16:00, ho effettuato un sopralluogo sugli immobili oggetto del procedimento, durante il quale ho eseguito un rilievo metrico e fotografico, di parte degli immobili oggetto del procedimento. Data l'ampiezza dell'immobile da rilevare, per completare le operazioni di rilievo, sono stati necessari altri due sopralluoghi, da me effettuati il Giovedì 17/10/2019 ore 16:30 e il Giovedì 22/10/2019 ore 16:30. Ho notificato alle parti, tutte le date dei sopralluoghi da me effettuati a mezzo pec. Ai sopralluoghi

da me effettuati nel mese di Ottobre, era presente il solo debitore , XXXXX, che ha regolarmente consentito l'accesso all'immobile.

2.CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

A tutto il giorno 15-11-2020, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria(All.-B) ,risulta che :

Il bene oggetto del procedimento è intestato a:

XXXXX, nato a XXXXX (BA)il XXXXX, codice Fiscale XXXXX , per quota di 1/1

Stante l'assenza del certificato di stato civile dell'esecutato, in data 04/11/2019, mi sono recato presso gli uffici del Comune di Bari ,Ripartizione servizi demografici, elettorali, statistici, Settore Stato Civile e ho chiesto un estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, relativamente al debitore (da All.-C1 ad All.-C2).

Dai suddetti certificati si evince che:

Il debitore risulta coniugato in data 11/05/1985, con XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX

Non sono risultate annotazioni patrimoniali nel suddetto estratto dell'atto di matrimonio.

Il regime patrimoniale dei coniugi pertanto è quello della comunione dei beni .Il bene pignorato ,tuttavia risulta tra quelli di cui all'art.179 c.c lett B)

Alla presente relazione ho allegato inoltre un certificato di residenza (All.-C3 –All.-C4) rilasciatomi dal Comune di Noicattaro, da cui si evince che attualmente il debitore XXXXX, risiede in Noicattaro alla Via Crocchia n.119 e pertanto nell'immobile oggetto del presente procedimento.

3.PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (ALL.B)

L'appartamento oggetto del procedimento è pervenuto al debitore XXXXX nella quota di 1/2, attraverso due differenti successioni che riporto di seguito:

1)Con la morte del padre del debitore XXXXX (nato a XXXXX il XXXXX), avvenuta in data 28/02/1994 , il debitore riceve 1/3 dell'immobile oggetto del procedimento ,attraverso una successione devoluta per legge, al coniuge e ai figli .La successione è stata trascritta in data 21/10/2002 ,Reg Generale 45088 e Reg Particolare 32283(da All.-B22 ad All.-B28).Con la stessa successione, anche il fratello e la madre del debitore, rispettivamente XXXXX e XXXXX, riceveranno anche essi 1/3 dell'immobile oggetto del procedimento.

2)Con la morte della madre del debitore, XXXXX (nata a XXXXX il XXXXX), avvenuta in data XXXXX, il debitore riceve la metà del terzo che la madre aveva ricevuto in virtù della successione indicata al punto precedente e apertasi in morte del marito. Pertanto con questa seconda successione, il debitore XXXXX, diventa proprietario di 1/2 dell'immobile oggetto del procedimento. La restante metà dell'immobile oggetto del procedimento, risulta di proprietà del fratello del debitore, XXXXX (nato a XXXXX il XXXXX).

Questa seconda successione è stata trascritta il 02/09/2002 ,Reg Generale 38471 , Registro Particolare 27946 (da All.-B17 ad All.-B21).

In merito alla proprietà dell'immobile oggetto del procedimento vanno fatte le seguenti precisazioni:

1)Il pignoramento del presente procedimento è stato eseguito sulla quota di **1/1** dell'immobile, e non sulla quota di 1/2 , che risultava all'epoca del pignoramento in base alle due suddette successioni (da All.-B35 a All.-B36).

2) Per entrambe le successioni non sono state registrate accettazioni di eredità. Durante il presente procedimento il debitore ha però preso delle posizioni che la giurisprudenza considera equivalenti a un'accettazione dell'eredità dell'immobile in oggetto. Su richiesta del Ill.mo G.E. , con provvedimento del 23/07/19 , il creditore è stato invitato a trascrivere l'accettazione dell'eredità da parte del debitore in virtù di uno degli atti di opposizione proposti dall'esecutato, il creditore ha provveduto alla trascrizione della sentenza N.°3369 del 30/07/2018(All-D) che attribuisce in piena proprietà (1/1) l'immobile oggetto dell'esecuzione al debitore esecutato , XXXXX. Non risulta invece trascritta l'accettazione secondo le modalità richieste dal G.E.

Preciso inoltre che relativamente alle quote di proprietà dell'immobile in oggetto, vi sono dei procedimenti legali la cui esistenza è emersa tra l'altro, dall'ispezione ipotecaria che ho eseguito sull'immobile. Riporto pertanto nei punti successivi, le trascrizioni che ho riscontrato in merito:

3) Sulla quota di 1/2 dell'immobile oggetto del procedimento, di proprietà del debitore, ho riscontrato l'esistenza di una trascrizione di una domanda di divisione giudiziale del 05/11/1998, numero di repertorio n.°966, effettuata presso l'ufficio di conciliazione di Noicattaro e trascritta il 11/11/1998. Il soggetto riportato come "a favore" in tale trascrizione è il fratello del debitore XXXXX, mentre il soggetto "contro" è il debitore XXXXX. Tale nota di trascrizione è identificata con i seguenti estremi: Registro Generale 35582 e Registro Particolare n.24552 , presentata il 11/11/1998 (da All.-B12 ad All.-B16).

4) Sull'immobile oggetto del procedimento e per una quota non precisata, ho riscontrato la presenza di una nota di trascrizione Reg Generale 69198, Reg. particolare n.42000 presentata il 29/12/2005 , costituita da una Domanda Giudiziale di Riduzione di Disposizione Testamentaria, avente numero di repertorio N.° 524 e presentata presso il Tribunale di Bari. Il soggetto a favore in tale trascrizione è XXXXX (XXXXX) cognata del debitore e creditore procedente nella presente esecuzione. I soggetti contro sono XXXXX (XXXXX) e XXXXX (XXXXX) nipote di XXXXX.

A tal riguardo, tuttavia, devo evidenziare, che anche a seguito di mia ispezione ipotecaria, non si rileva l'esistenza di trascrizioni di eventuali sentenze concernenti detto procedimento. Da ricerca presso il Tribunale di Bari è risultato che il relativo giudizio è iscritto al N.°12215/2005 di RG del Tribunale di Bari .Allo stato rimesso al collegio per la decorrenza dal 28/05/21(All.-P)

5) A seguito di mia relazione iniziale del 17/07/19 nella quale segnalavo all'Ill.mo G.E. le criticità riscontrate , il Tribunale, sempre con il sopra richiamato provvedimento del 23/07/19 , invitava il creditore procedente all'integrazione della documentazione nonché a prendere posizione sulle criticità evidenziate dal CTU.

A tal proposito ,il Creditore ha provveduto a trascrivere una sentenza n.3369/2018 (All.-D) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Bari e pertanto tramite la trascrizione di tale unica sentenza, sono state create le due seguenti note , (una nota di trascrizione e una nota di Iscrizione) :

a) Nota di trascrizione del 08/11/2019 , Reg Generale 50113 e Registro Particolare 35987(da All.-B49 ad All.-B54),che consiste in un Sentenza per Divisione del Tribunale di Bari. Con tale nota di Trascrizione della sentenza depositata dai Creditori nel fascicolo telematico del presente procedimento),l'immobile oggetto del procedimento, risulta 1/1 di proprietà del debitore (VediAll.-D12

b) Nota di Iscrizione del 08/11/2019 , Reg. Generale 50114, Registro Particolare 8015 (da All.B47- ad All.-B48) , che consiste in una ipoteca legale derivante da Divisione per un importo di 36817,80

Euro. Con tale sentenza fu stabilito che il debitore del presente procedimento debba pagare agli eredi di XXXXX, la somma complessiva di €36817,8, oltre a interessi legali a decorrere dalla data di deposito della sentenza e sino al soddisfo a titolo di conguaglio (Vedi All.-12 della sentenza depositata dai Creditori nel fascicolo telematico del presente procedimento).

Va precisato che gli avvocati del creditore hanno depositato nel fascicolo telematico della procedura tale sentenza in data 18/12/2019. Al fine di verificare la completezza della stessa, l'ho confrontata con la copia della stessa sentenza, depositata presso l'archivio della Conservatoria e ho constatato che la sentenza depositata nel fascicolo telematico del tribunale, dagli avvocati del creditore in data 18/12/2019, è incompleta dal momento che mancano le pagine 6 e 7. Pertanto ho inviato una pec ai legali del creditore, al fine di avere una copia della sentenza completa, pregandoli inoltre di depositare nuovamente nel fascicolo telematico della presente procedura, la sentenza in questione, completa delle pagine 6 e 7. Pertanto in data 21-09-2020, gli avvocati del creditore mi hanno inviato a mezzo pec, la versione completa della sentenza che ho allegato alla presente perizia come All.-D.

6) Va segnalato che la sentenza descritta al punto precedente, è stata appellata (come risulta da una ricerca effettuata in modalità anonima sul Polisweb).

7) Segnalo che non ho riscontrato una rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale inizialmente trascritta l'11.11.1998.

4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE (All.-E)

La documentazione prodotta dal creditore precedente, consiste in una Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio XXXXX, Notaio in XXXXX, con Studio in Via XXXXX Dall'analisi della suddetta Certificazione, sono emerse le seguenti carenze ed anomalie, già segnalate all'III G.E. con relazione del 17/07/19:

1) Il pignoramento (Vedi All.B35-All.B36) del presente procedimento, risulta effettuato sulla quota di proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto, mentre dalle ispezioni ipotecarie da me effettuate per il periodo che va dal 1974 al 2019, sono risultate solo trascrizioni che attestano che, alla data del pignoramento, l'immobile è di proprietà del debitore solo per una quota di proprietà pari a 1/2 (vedi nota trascrizione successione da All.-B17 ad All.-B21 e da All.-B22 ad All.-B25). Preciso che attraverso la prima successione il debitore è divenuto proprietario delle quote di 1/3 e con la seconda successione è divenuto proprietario della quota di 1/6 pertanto alla data del pignoramento dalle trascrizioni era proprietario della quota di 1/2 ($1/3+1/6=3/6=1/2$). N.B. come spiegherò più dettagliatamente di seguito, in data 08/11/2019, durante il presente procedimento, il creditore ha trascritto la sentenza 3369/2018 (All.-D) (vedi note di trascrizione allegate, da All.-B47 ad All.-B53).

2) Da un'ispezione ipotecaria compiuta sul soggetto debitore, XXXXX per il periodo che va dal 1974 al 2019, ho riscontrato che è presente una nota di trascrizione (vedi da All. B12 ad All.-B16) di una domanda Giudiziale (trascritta l'11.11.1998) che, successivamente, ha portato alla sentenza n. 3369/2018 depositata il 30.7.2018 del Tribunale di Bari vedi All.-D e da All.-B47 ad All.-B54, avverso la quale allo stato attuale (come risulta dalla ricerca anonima sul PCT mediante il numero di RG del procedimento in primo grado e come riferito dalle parti) è pendente procedimento in Appello.

Nella Certificazione Notarile fornita dal creditore precedente, in ogni caso, non è citata l'esistenza di tale nota di trascrizione (quella della domanda giudiziale trascritta l'11.11.1998), poichè risalente al periodo ultraventennale, e non rinnovata.

A tal riguardo, comunque, in ordine alla suddetta domanda Giudiziale vanno fatte le seguenti osservazioni:

- non ho riscontrato una rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale inizialmente trascritta l'11.11.1998;

- la sentenza n. 3369/2018 depositata il 30.7.2018 del Tribunale di Bari non era stata trascritta al tempo della redazione della certificazione notarile del presente procedimento. Come già descritto al precedente punto 5 del paragrafo 3 dopo mia istanza depositata in data 17/07/2019 il creditore hanno provveduto a trascrivere la sentenza in questione e a depositarla nel fascicolo del presente procedimento (vedi All.-D e da All.-B47 ad All.-B54).

A riguardo della sentenza in questione vanno fatte le seguenti precisazioni:

da tale sentenza sono scaturite le due note seguenti :

a) una nota di Trascrizione (da All.-B49 ad All.-B54) (Reg Gen. 50113 ,Reg Part.35987 , del 08/11/2019), con cui viene trascritta una parte della sentenza con cui si stabilisce che l'immobile oggetto del presente procedimento viene attribuito al debitore XXXXX, in piena proprietà nella quota di 1/1.

b) una nota di Iscrizione ,(da All.-B47 ad All.-B48) di una ipoteca legale sull'immobile oggetto del procedimento (Reg Gen. 50114 ,Reg Part.8015 , del 08/11/2019) con cui viene trascritta una parte della sentenza, con cui si stabilisce che il debitore XXXXX, dovrà pagare a titolo di conguaglio in favore degli eredi di XXXXX, la somma di euro 36817,80

-da un confronto tra la copia di tale sentenza conservata presso gli uffici della Conservatoria di Bari e la copia di tale sentenza depositata nel fascicolo telematico dai legali dei creditori, ho constatato che quest'ultima è incompleta in quanto priva delle pagine 6 e 7 ;pertanto ho chiesto a mezzo pec ,ai legali dei creditori di inviarmi tale sentenza in versione completa e di depositarla nuovamente nel fascicolo telematico del procedimento.Alla presente relazione ho

allegato scansione completa delle pagine 6-7, della suddetta sentenza così come inviatomi , dagli avvocati dei creditori(All.-D).

- la sentenza, come detto sopra, è stata appellata (come risulta da una ricerca effettuata in modalità anonima sul Polisweb).

3) La certificazione notarile(All.-E) fornita dal creditore precedente non risaliva fino ad un atto di acquisto derivativo od originario dell'immobile pignorato, precedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. Infatti, detta documentazione ex art. 567 c.p.c, si "ferma" alla trascrizione delle due denunce di successioni che risalgono al 2002.

Successivamente , i legali del creditore, hanno integrato la Certificazione Notarile e tra le varie trascrizioni (All.-F) hanno fornito un nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno(Reg Part.36852, Reg. Gen.41042 del 21/10/1965) su cui il padre del debitore, fece costruire l'immobile oggetto del procedimento(da All.-F5 ad All.-F6).Pertanto in conclusione, al riguardo dell'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto del procedimento ,l'integrazione alla Certificazione Notarile fornita dei creditori, è a mio avviso esaustiva .

Riporto qui di seguito in maniera più dettagliata il contenuto delle trascrizioni ultraventennali fornite dai creditori e la metodologia adottata al fine di giungere alle mie suddette conclusioni :

Va precisato che il padre del debitore XXXXX, fece costruire l'immobile oggetto del procedimento su un terreno da lui acquistato.Dopo l'acquisto del suolo edificabile ,richiese ed ottenne il 14 Giugno del 1968, dall'ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro, il nulla osta a costruire il progetto dell'edificio oggetto del procedimento(All.-G1 e All.-G3).I legali dei creditori ,dopo la mia istanza di integrazione, hanno individuato e depositato nel fascicolo telematico del procedimento, un'integrazione documentale(All.-F) composta da tre note di trascrizione ultra ventennali, da cui si evince che XXXXX acquistò e vendette successivamente alcuni suoli edificatori ,collocati nella zona dove attualmente sorge l'immobile oggetto del procedimento . Pertanto al fine di verificare se le trascrizioni ultraventennali fornite dai legali dei creditori ,riguardassero effettivamente l'acquisto dell'area su cui sorge l'immobile oggetto del procedimento ,ho richiesto presso gli uffici della Agenzia del territorio di Bari , la cosiddetta Storia Grafica (All.-H) , ovvero una certificazione composta da tutti i vecchi stralci di mappa dell'area su cui sorge l'immobile in oggetto .Tramite un confronto tra questo documento e lo stralcio di mappa attuale(All.-i3) ,ho potuto verificare che tra le tre note di trascrizione ultraventennali fornite dai legali del creditore , solo una di queste e per al precisione quella che riporto di seguito con la lettera a) (da All.-F1 ad All.-F6), è relativa

all'acquisto da parte di XXXXX (padre del debitore) ,di un suolo edificatorio, su cui fu poi edificato edificio oggetto del procedimento tramite nulla osta a costruire, pratica 228/68 ,rilasciata dal Comune di Noicattaro a XXXXX (da All.-G1 ad All.-G3).

Riporto qui di seguito le suddette tre note di trascrizione ultra ventennali, depositate dai legali dei creditori, quale integrazione della Certificazione Notarile e la conclusione cui sono giunto per ciascuna di esse:

a)Nota di Trascrizione a Favore di XXXXX (XXXXX) e contro XXXXX (XXXXX) , Registro Particolare 36852 , Reg.Generale 41042. Presentata il 21/10/1965(da All.-F5 ad All.-F6), che rappresenta la trascrizione di un atto di Compravendita del Notaio XXXXX del 02/10/1965 , con il quale XXXXX acquistò da XXXXX, una particella di terreno identificata come Fg34 , p.lla 345 sub A.

Dalle mie verifiche effettuate sulla base della storia grafica rilasciatami dal catasto(All.-H) e dal confronto con lo stralcio di mappa attuale(All.-i3), ho dedotto che la suddetta particella 345 sub A attualmente occupa :

-tutta la superficie della particella 324 ,su cui insiste l'edificio oggetto del procedimento.

-la parte ovest, della particella attualmente identificata come fg 34 , p.lla 786, che allo stato attuale è occupata da un immobile estraneo al procedimento.

b) Nota di Trascrizione a Favore di XXXXX (XXXXX) e contro XXXXX (XXXXX) , Registro Particolare 3066 , Reg.Generale 3328. Trascritto il 26/01/1966 (da All.-F7 ad All.-F8), che rappresenta la trascrizione di un atto di Compravendita del Notaio XXXXX del 23/12/1965, con il quale XXXXX acquistò da XXXXX, una particella di terreno identificata come foglio 34 ,particella 345/C.

Dalle mie verifiche effettuate sulla base della storia grafica(All.-H)rilasciatami dal catasto e dal confronto con lo stralcio di mappa attuale(All.-i3), ho dedotto che tale particella 345/C è occupata dalla parte est, della particella 786 , su cui è presente un edificio estraneo al procedimento.

c)Nota di Trascrizione a Favore di XXXXX (XXXXX) e contro il padre del debitore , XXXXX (XXXXX), Registro Generale 22698 , Registro Particolare 21293. trascritto il 14/09/1974 (da All.-F15 ad All.-F16), che rappresenta la trascrizione di un atto di Compravendita del Notaio XXXXX del 20 Agosto 1974, con il quale XXXXX (XXXXX), vendette a XXXXX (XXXXX), due suoli edificatori, aventi rispettivamente i seguenti identificativi catastali foglio 34 , particella 1055 , (Ex 345-B) e foglio 34 , particella 786 (ex 345/-C). Entrambe le due particelle

,tra loro confinanti, erano state precedentemente acquistate da XXXXX, tramite gli atti citati ai suddetti punti a) e b).

Dalle mie verifiche effettuate sulla base della storia grafica rilasciatami dal catasto e dal confronto con lo stralcio di mappa attuale, ho dedotto che sulle due particelle oggetto di tale trascrizione, è presente un edificio estraneo al procedimento.

4) Nella certificazione notarile non è stata evidenziata, come sarebbe consigliabile, l'assenza dell'accettazione dell'eredità ricevuta dal debitore attraverso le due successioni apertesi alla morte del padre e della madre del debitore stesso. Durante il presente procedimento il debitore ha però preso delle posizioni che la giurisprudenza considera equivalenti a una accettazione dell'eredità del bene oggetto del procedimento. Su richiesta del G.E. con provvedimento del 23/07/19, gli avvocati del creditore sono stati invitati a trascrivere l'accettazione della eredità da parte del debitore, in virtù della suddette azioni compiute dal debitore, ma allo stato attuale non ho riscontrato trascrizioni in merito.

5) Sull'immobile oggetto del procedimento esiste una trascrizione (da All.-B39 ad All. B44) di una seconda domanda Giudiziale/Riduzione di Disposizione Testamentaria, presentata il 29/12/2005, Registro Generale 69198, Registro Particolare 42000. Tale formalità è citata nella certificazione notarile prodotta dal creditore.

Dalle ricerche effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Bari è risultato che la domanda risulta pendente al n.12215/2005 di RG e che lo scorso 21/05/2021 il fascicolo è stato trattenuto dal collegio per la decisione (estratto dello storico del fascicolo n.12215/2005rg trib. Bari, vedi All.-P.)

5.INDIVIDUAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA STIMA LOTTO UNICO

Tipologia: Appartamento in palazzina, di tre piani fuori terra, con corpo scala interno a uso esclusivo **Ubicazione (All.-L)**

L'immobile è ubicato nel comune di Noicattaro(BA), ed è accessibile dal civico N.°119 di Via Crocchia, si estende su tre superfici : piano interrato,piano piano, lastrico solare ad uso esclusivo
Coordinate geografiche della palazzina : 41°02'12.1"N 16°59'19.8"E.

Suddivisione dei vari ambienti (All.-M):

L'appartamento oggetto del procedimento, fa parte di una palazzina con accesso da un portone posto al civico 119 di Via Crocchia in Noicattaro. Una volta varcato tale portone si accede a un androne di un corpo scala che è accatastato come sub 2 e pertanto non è oggetto del procedimento perché è stato pignorato solo il sub 3. Attraverso tale androne si accede a un corpo scala che conduce all'appartamento in oggetto, posto al primo piano, inoltre attraverso una porta presente

nell'androne, si accede ,al seminterrato anche esso facente parte del sub 3 e pertanto anche esso oggetto del procedimento. In tale androne del vano scale, è inoltre presente, una porta che consente l'accesso ad un vano adibito a garage posto al piano terra e accatastato come Sub 2 e pertanto estraneo al procedimento , tale garage è dotato di accesso carrabile tramite saracinesca posta su Via Crocecchia.

Dopo aver raggiunto il pianerottolo del primo piano, si può accedere all'appartamento attraverso due distinte porte d'ingresso.

1)Se si accede all'appartamento dalla porta d'ingresso posta sul lato corto del pianerottolo, si entra direttamente nell'ampio vano adibito a **soggiorno**, che è diviso in due ampie parti. Il soggiorno è dotato di una porta finestra che affaccia su Via Manzoni e che conduce a un **balcone angolare** lungo è stretto,che affaccia su Via Manzoni e su Via Crocecchia.

2)Dal soggiorno si può accedere attraverso un corridoio ad andamento curvilineo a una **sala da pranzo** ,dotata di due portefinestre che conducono al suddetto balcone angolare su cui affaccia anche il soggiorno. Nella sala da pranzo sono presenti, un piccolo angolo cottura e un caminetto.

3)Entrando nell'appartamento attraverso la porta d'ingresso posta sul lato lungo del corpo scala, si accede ad un vano adibito a **sala d'aspetto** dello studio dell' debitore,un vano di medie dimensioni, dotato di un **secondo balconcino** che affaccia su Via Crocecchia.

3)Attraverso una porta posta a destra di chi entra nella sala d'aspetto , si accede ad un **primo bagno** , con antistante **antibagno** .Il bagno è dotato di una portafinestra, che conduce a un **primo balconcino** con affaccio su Via Crocecchia.

4)Nella sala d'aspetto è inoltre presente una seconda porta, che è posta a sinistra di chi entra nell'appartamento e conduce a un vano adibito a **studio** del debitore.Tale vano è dotato di una porta finestra su Via Crocecchia ,che conduce a un **terzo balconcino**

5)Attraverso una porta presente nel soggiorno è inoltre possibile accedere a un **lungo corridoio**, che disimpegna la zona notte.

6)Entrando nel corridoio e provenendo dal soggiorno, tramite la prima porta posta a destra, si accede a una **prima camera da letto doppia**, dotata di una porta finestra che conduce ad un **quinto balcone** con affaccio su Via Manzoni.

6)Attraverso la seconda porta posta sul lato destro del corridoio, si accede a una **seconda camera da letto doppia** , dotata anche anche essa di porta finestra che conduce ad un **sesto balcone** con affaccio su Via Manzoni.

7)Entrando nel corridoio e provenendo dal soggiorno , tramite la prima porta posta a sinistra, si accede ad una **terza camera da letto doppia** , dotata di una porta finestra con affaccio su un **settimo balcone** con affaccio su un cortile interno .

8)Entrando nel corridoio e provenendo dal soggiorno , tramite la seconda porta posta a sinistra , si accede ad un **secondo bagno** dotato di una finestra sul cortile interno .

9)Entrando nel corridoio e provenendo dal soggiorno, tramite la terza porta posta a sinistra , si accede ad un **terzo bagno** , dotato di un finestra con affaccio sul cortile interno .

10)In fondo al suddetto corridoio, è infine presente una finestra che conduce a un'**ampia terrazza scoperta** .

11)Dalla suddetta ampia terrazza scoperta si accede infine ad un **vano lavanderia** , dotato di una finestra con affaccio sul cortile interno.

12)Ritornando al corpo scala e salendo al piano secondo, si arriva a un pianerottolo del secondo piano, su cui sono presenti due porte. Attraverso la porta posta a sinistra di chi arriva sul pianerottolo, si accede a un ampio **vano tecnico** dotato di una finestra e di due porte che consentono di accedere al lastrico solare.

13)Attraverso la porta posta di fronte a chi arriva sul pianerottolo del secondo piano, si accede a un ampio **lastrico solare**. Sul lastrico solare è presente una scala di ferro con cui è possibile raggiungere il tetto del vano tecnico e del torrino scale.

14) Nella palazzina di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è inoltre presente un piano seminterrato, che rappresenta una pertinenza dell'appartamento. Si accede a tale vano, da una porta presente in fondo all'androne accatastato come sub 2 e pertanto estraneo al procedimento. Varcata tale porta, si percorre una rampa unica di scale, che conduce ad un ampio vano seminterrato, che costituisce un **vano deposito di maggiori dimensioni**. Tale ampio vano con andamento a L, riceve una piccola quantità di luce proveniente da alcuni elementi in vetrocemento, che corrispondono al marciapiede su via Crocchia. Dal vano principale del deposito si può accedere ad altri **due vani deposito di minori dimensioni**, uno di forma trapezoidale e un secondo vano occupato quasi interamente da un ampio serbatoio di gasolio, che alimentava il bruciatore del vecchio impianto di riscaldamento.

Confini (All.-i3)

L'appartamento oggetto del procedimento, confina a Ovest con Via Crocchia, a Sud con Via Manzoni, a Est con la particella 786 e a Nord con l'appartamento estraneo al procedimento ma facente parte della stessa palazzina di cui fa parte l'appartamento in oggetto, avente i seguenti identificativi catastali: Fg 34, p.la 324, sub 5 e con accesso indipendente da Via Crocchia N.123, intestato a XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX. Va precisato che a Nord l'appartamento oggetto del procedimento posto al piano primo, Al fine di appurare se il cortile fosse di pertinenza della proprietà XXXXX o XXXXX, ho richiesto copia dell'atto notarile con cui XXXXX vendette l'attuale appartamento XXXXX prospiciente il suddetto cortile, dalla lettura di tale atto (Vedi All.-N8) si evince che il cortile in questione è pertinenza della proprietà XXXXX e non XXXXX. Tuttavia il cortile non è una pertinenza dell'immobile oggetto del procedimento, poichè viene riportato sulla planimetria del sub 2 e non sulla planimetria del sub 3 che è oggetto della procedura (vedi All.-i4).

Dati catastali (All.-i):

È identificato al catasto con i seguenti dati:

Foglio 34, particella 324, sub 3.

Categoria: A/2 .Classe 3 .Consistenza 11 vani.

Superficie Catastale: Totale 302 mq. Totale escluse aree scoperte 293 mq.

Rendita: 1249,83. Indirizzo:

Via Crocchia n.119 piano :1-S1.

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto del procedimento è pari a mq 363.

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale degli immobili in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr 138/98, All.-C. Va precisato che ho considerato inoltre l'appartamento, come appartenente alla categoria gruppo R/2, abitazioni in villino e in villa, dell'allegato B del DPR 138-98.

La superficie commerciale è stata ottenuta sommando:

A) **Superficie commerciale piano primo =295mq** ed è stata così ottenuta:

1) La superficie lorda coperta occupata dall'appartamento sito al piano primo che è pari a **283 mq.**

N.B. In questa superficie viene inclusa:

-Tutta la superficie calpestabile.

-Tutta la superficie occupata dai muri perimetrali all'appartamento, fino a uno spessore massimo di 50cm.

-Tutta la superficie occupata dai tramezzi e muri interni all'appartamento, fino a uno spessore massimo di 50cm.

-Metà della superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, per uno spessore massimo di 25 cm.

2) La superficie lorda scoperta dei 7 balconi e della terrazza a livello, del prospetto posteriore, posti tutti al piano primo, che hanno una superficie lorda totale pari a 72 mq, ridotta con un coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e per un coefficiente riduttivo pari a 0,1 per i restanti 47 mq (72 mq – 25mq = 47mq)

$$25\text{mq} \times 0,3 = \underline{7,5 \text{ mq}}$$

$$47\text{mq} \times 0,1 = \underline{4,7 \text{ mq}}$$

B) Superficie commerciale del piano secondo = 23 mq ed è stata così ottenuta :

1) La superficie lorda coperta occupata dal vano tecnico sito al piano secondo è pari a 38 mq.

N.B. In questa superficie è inclusa:

- Tutta la superficie calpestabile.

- Tutta la superficie occupata dai muri perimetrali del vano tecnico, fino a uno spessore massimo di 50cm.

- Tutta la superficie occupata dai tramezzi e muri interni del vano, fino ad uno spessore massimo di 50cm.

- Metà della superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Una volta calcolata la superficie lorda del vano tecnico, l'ho ridotta con il seguente criterio:

Ho considerato il vano tecnico come "pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali" e pertanto per il calcolo della superficie commerciale, in analogia con quanto indicato nell'allegato C del DPR 138 del 1998, ho adottato un coefficiente riduttivo pari al 25% della superficie.

$$38\text{mq} \times 0,25 = \underline{9,5 \text{ mq}}$$

2) La superficie lorda scoperta del lastrico solare, posto al secondo piano, che ha una superficie lorda totale pari a 225 mq, ridotta con il seguente criterio :

Ho considerato il lastrico solare come "superficie di pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali" e pertanto per il calcolo della superficie commerciale, in analogia con quanto indicato nell'allegato C del DPR 138 del 1998, ho adottato un coefficiente riduttivo pari al 15% fino a 25 mq, e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq 25. Va precisato che ho considerato inoltre l'appartamento, come appartenente alla categoria gruppo R/2 abitazioni in villino e in villa, dell'allegato C del DPR 138-98.

$$25 \text{ mq} \times 0,15 = \underline{3,5 \text{ mq}}$$

$$200\text{mq} \times 0,05 = \underline{10 \text{ mq}}$$

C) Superficie commerciale del piano interrato = 45 mq ed è stata così ottenuta :

1) La superficie lorda coperta occupata dal vano adibito a deposito sito al piano interrato, è pari a 180 mq.

N.B. In questa superficie viene inclusa:

- Tutta la superficie calpestabile.

- Tutta la superficie occupata dai muri perimetrali del vano deposito, fino a uno spessore massimo di 50cm.

- Tutta la superficie occupata dai tramezzi e muri interni del vano, fino ad uno spessore massimo di 50cm.

- Metà della superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Una volta calcolata la superficie lorda del vano deposito, l'ho ridotta con il seguente criterio:

moltiplicando la superficie lorda coperta totale pari a 180 mq, tramite un coefficiente riduttivo pari al 25% in analogia con quanto previsto dal DPR 138-98, allegato C :

Sup. Commerciale= $45\text{mq}=180\text{mq} \times 25/100$. Ho considerato, infatti, i 180 mq di deposito seminterrato, come: "pertinenze esclusive ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare e non comunicanti con i vani principali e/o accessori". Va precisato che ho considerato inoltre l'appartamento come appartenente alla categoria gruppo R/2, abitazioni in villino e in villa, dell'allegato B del DPR 138-98.

LA SUPERFICIE LORDA COPERTA TOTALE dell'immobile oggetto del procedimento è pari a 501 mq ed è composta dalle seguente superfici :

- 1)283mq -superficie lorda coperta appartamento al piano primo.
- 2)38 mq –superficie lorda coperta del vano tecnico al piano secondo.
- 3)180mq –superficie lorda coperta del deposito posto al piano interrato.

LA SUPERFICIE LORDA SCOPERTA TOTALE dell'immobile oggetto del procedimento è pari a 297 mq ed è composta dalle seguenti superfici :

- 1)72 mq -superficie lorda scoperta dell'appartamento al piano primo, costituita da 7 balconi e un terrazzo.
- 2)225 mq –superficie lorda scoperta del lastrico solare al piano secondo.

LA SUPERFICIE NETTA COPERTA TOTALE DELL'IMMOBILE oggetto del procedimento è pari a 441 mq ed è composta dalle seguente superfici :

- 1)248mq -superficie netta coperta appartamento al piano primo.
- 2)35 mq –superficie netta coperta del vano tecnico e del pianerottolo al piano secondo.
- 3)158mq –superficie netta coperta del deposito posto al piano interrato.

LA SUPERFICIE NETTA SCOPERTA TOTALE dell'immobile oggetto del procedimento è pari a 322 mq.

- 1)72 mq -superficie lorda scoperta dell'appartamento al piano primo costituita da 7 balconi e un terrazzo.
- 2)208 mq –superficie netta scoperta del lastrico solare al piano secondo.
- 3)42 mq –superficie netta scoperta posta a copertura del vano tecnico e torrino scale.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'IMMOBILE oggetto del procedimento è pari a 363 mq ed è composta dalle seguente superfici :

- 1)295mq – al primo piano (283mq di sup lorda coperta + 12mq di sup. scoperta virtualizzata).
- 2)23mq–al piano secondo (9,5 mq di superficie coperta virtualizzata destinata a vano tecnico di pertinenza +13,5 di superficie scoperta virtualizzata destinata a lastrico solare).
- 3)45mq–al piano interrato(superficie coperta virtualizzata destinata a deposito di pertinenza).

In conclusione le superfici totali scoperte/coperte e nette/lorde/commerciali dell' immobile oggetto del procedimento sono le seguenti :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =363MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA =501MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA =297 MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA =441 MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA =322Q

Prezzo base : 278000 €

6.PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Pratiche edilizie svolte e Difformità rispetto al progetto approvato :

L'immobile oggetto del procedimento fu fatto edificare da XXXXX (XXXXX) , padre del debitore XXXXX, previo rilascio di un nulla osta per la esecuzione dei lavori edili , pratica 228/68 , del 08/07/1968 (All.-G1).I progetti dell'edificio ebbero parere favorevole della commissione edilizia il 14/06/1968.(All.-G3).

Il suolo edificatorio su cui sorge l'immobile oggetto del procedimento, avente i seguenti identificativi catastali: foglio 34 ,particella 345/A. venne acquistato da XXXXX XXXXX) padre del debitore , e venduto da XXXXX (XXXXX), tramite atto Notarile di Compravendita del Notaio XXXXX del 02/10/1965 , trascritto il 21/10/1965. Registro Particolare 36852, Reg.Generale 41042. (da All.-F4 ad All.-F6).

Successivamente per l'immobile in oggetto ,fu rilasciata una Autorizzazione di Abitabilità il 30/03/1971 .(All.-G4).

Nel 1995, nell'immobile oggetto del procedimento, furono realizzati alcuni lavori di diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto e realizzazione di un vano tecnico sul terrazzino posteriore del primo piano , previo rilascio da parte del Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro, della Concessione Edilizia N.33 del 26/07/1995(da All.-G5 ad All.-G12) . La richiesta fu presentata dal debitore XXXXX e da suo fratello XXXXX, la pratica fu redatta dallo Studio di Architettura , XXXXX, Via XXXXX, XXXXX.

La Concessione Edilizia fu regolarmente rilasciata dal Comune di Noicattaro il 26/07/1995.

Da un confronto tra il rilievo da me eseguito in sede di sopralluogo(All.-M) e gli elaborati progettuali allegati al progetto approvato (da All.-G9 ad All.-G12) , si evince che , l'attuale distribuzione planimetrica dell'appartamento del primo piano è conforme al progetto approvato.

Nel 1999 fu presentata una Richiesta di Concessione a edificare, pratica edilizia 4813, del 09/03/1999 . (da All.-G15 ad All.-G23). La domanda fu fatta a nome di XXXXX, fratello del debitore e la pratica fu redatta dall'Arch XXXXX, dello Studio XXXXX, Via XXXXX, XXXXX.Con tale pratica si intendeva autorizzare la realizzazione del vano tecnico che attualmente è presente sul piano secondo e pertanto a livello con il lastrico solare dell'edificio. La suddetta pratica, fu approvata con parere favorevole della commissione edilizia dell'ufficio tecnico del comune di Noicattaro, nella seduta del 07/06/1999,(da All.-G19 ad All.-G23), tuttavia non fu rilasciata la Concessione Edilizia , dal momento che l'ufficio tecnico con raccomandata A/R (All.-G13) chiese ai committenti e ai tecnici di integrare la documentazione da presentare ai fini del rilascio della concessione , purtroppo tale documentazione non fu mai presentata , pertanto la Domanda di Concessione edilizia risulta decaduta e pertanto il vano tecnico presente al piano secondo risulta di fatto eseguito senza alcuna regolare autorizzazione , pur avendo avuto parere favorevole della Commissione Edilizia .

Secondo quanto da me appurato presso l'ufficio tecnico del Comune di Noicattaro ,per sanare la presenza del vano tecnico ,sarà necessario redigere una Scia in Sanatoria e il costo da sostenere per la sola pratica sarà di euro 2524.Da indagini di mercato ho stimato un' ulteriore spesa di 1500 Euro da intendersi quale onorario per il tecnico che dovrà redigere la suddetta pratica .

7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-i)

L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato a :

1	XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXX *	(1)proprietà per 1/1
---	--------------------------------	----------	----------------------

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Mic o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	34	324	3			A/2	3	11 vani	Totale 302mq Totale escluse aree scoperte :293mq	Euro 1249,83	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA CROCECCHIA N.119 PIANO :1-S1									
Notifica		Partita		2785			Mod.58				
*Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria											
**Si intendono escluse le “superfici di balconi , terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie , comunicanti e non comunicanti “(Cfr Provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 Marzo 2013)											

L'immobile appartiene alla categoria di destinazione A/2, con la quale s'identificano, le abitazioni di tipo civile .

Abitazioni del tipo civile appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria “C/6”(autorimesse , box ,ecc) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (categorie C/1,C/2, C/4, C/7 oppure A/10 e D/5) ed ubicati in località residenziali del tipo civile ;devono comunque soddisfare per caratteristiche le condizioni di ottima esposizione prevalente , grado di finimento tra il ricco e l'ordinario , media ampiezza dei vani , completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici .Nell'assegnazione alla categoria non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio , stante che negli anni 60-70il servizio di portierato –ora sostituito dal videocitofono –era presente anche negli edifici di tipo economico .

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche , di finitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale .Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile (minialloggi) e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive , di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria .

(Circolare n.5 del 14 Marzo 1992 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota C1/1022/94 ex della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.).

(il Catasto dei fabbricati, XXXXX XXXXX Editore).

Incongruenze catastali :

Tra la planimetria catastale (ALL.-i4) e lo stato di fatto rilevato al momento del mio sopralluogo (All.M1), ho riscontrato le seguenti incongruenze:

1) Nel rilievo dell'appartamento posto al piano primo, da me eseguito in sede di sopralluogo (All.-M1), al vano identificato come sala d'aspetto, nella planimetria catastale (All.-i4) corrispondono quattro vani identificati come :Cucina , Wc con relativo vano antibagno e Corridoio.

2) Nel rilievo dell'appartamento posto al piano primo, da me eseguito in sede di sopralluogo (All.-M1), ai vani da me identificati come :Studio, Sala da pranzo , Angolo Cottura , Soggiorno , corrisponde nella planimetria catastale, un unico ampio vano, identificato con un numero 2 e parte dei vani identificati come ingresso e vano 3.

3) Nel rilievo dell'appartamento posto al piano primo, da me eseguito in sede di sopralluogo (All.-M1), al vano da me identificato come lavanderia e terrazza scoperta, corrispondono nella planimetria catastale, un spazio scoperto identificato come "veranda".

4) Nel rilievo del deposito posto al piano interrato, da me eseguito in sede di sopralluogo (All.-M2), ai vani identificati come vano 1 , vano 2 e vano 3, nella planimetria catastale (All.-i4) corrisponde un vano principale di ampie dimensioni e un vano di dimensioni minori , stretto e lungo che accoglie la scala di accesso.

5) Il lastrico solare non è riportato nella planimetria catastale e di conseguenza non è riportato neanche il vano tecnico che è presente sul lastrico solare e che ho riportato nel rilievo da me eseguito in sede di sopralluogo (All.-M3).

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Tipologia : Appartamento in palazzina, di 3 piani fuori terra accessibile tramite androne e corpo scala accatastati come sub 2 e pertanto estranei al procedimento .

Composizione interna (All.-M) :

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da:

Al piano primo :

-Un ampio soggiorno con affaccio su Via Manzoni, tramite un lungo balcone angolare a d L.

-Un'ampia cucina abitabile dotata di angolo cottura e camino in muratura, dotato di due porte finestre che affacciano su Via Crocchetta e Via Manzoni, tramite un lungo balcone ad L.

-Un vano adibito a studio con affaccio su Via Crocchetta tramite un balcone.

-Un ampio vano adibito a sala d'aspetto dello studio, con affaccio su Via Crocchetta tramite balcone.

-Un primo bagno e relativo antibagno ,accessibile dalla sala d'aspetto e con affaccio su Via Crocchetta tramite un balcone.

-Un lungo corridoio accessibile dal soggiorno e che disimpegna la zona notte .

-Una prima camera da letto doppia, con affaccio su Via Manzoni tramite balcone.

-Una seconda camera letto doppia, con affaccio su Via Manzoni tramite balcone

-Un terza camera da letto doppia, con affaccio su cortile interno tramite balcone

-Un secondo bagno, con affaccio su cortile interno tramite finestra.

-Un terzo bagno, con affaccio su cortile interno tramite finestra.

-Un vano adibito a lavanderia , con affaccio su cortile interno ,accessibile dalla terrazza posteriore

-Una terrazza posteriore, accessibile tramite la porta finestra , posta in fondo al corridoio della zona notte.

Al secondo piano :

-Un ampio vano ,dotato di finestra con affaccio sul lastrico solare e due porte di accesso al lastrico solare.

-Un ampio lastrico solare con quattro affacci posti rispettivamente su Via Croccecchia, Via Manzoni , sulla sottostante terrazza ad uso esclusivo e su cortile interno.

-Un terrazzino che costituisce la copertura del vano tecnico e del corpo scala, accessibile tramite una scala in ferro che consente l'accesso dal sottostante lastrico solare.

Al piano interrato :

-Un primo ampio vano adibito a deposito, con andamento ad L, dotato di una rampa unica che consente l'accesso dall'androne superiore .Il vano è illuminato da alcuni elementi in vetrocemento presenti sul soffitto e corrispondenti al marciapiede superiore posto su Via Croccecchia.

-Un secondo vano di piccole dimensioni di forma trapezoidale.

-Un terzo vano di piccole dimensioni che ospita un enorme serbatoio del vecchio impianto di riscaldamento a gasolio.

PIANO PRIMO	Altezza in metri	SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq	Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno	3,2	54	1	Sud-est	Buona
Sala da pranzo	3,2	24	1	Sud-est	Buona
Angolo cottura	3,2	5	1	Sud-est	Buona
Studio	3,2	23	1	Sud-ovest	Buona
Sala d'aspetto	3,2	29	1	Sud-ovest	Buona
Bagno 1	3,2	7	1	Sud-ovest	Buona
Antibagno	3,2	4	1	Centrale	Buona
Corridoio	3,2	13	1	Centrale	Buona
Camera da letto 1 doppia	3,2	20	1	Sud-est	Buona
Camera da letto 2 doppia	3,2	19	1	Sud-est	Buona
Camera da letto 3 doppia	3,2	16	1	Nord-ovest	Buona
Bagno 2	3,2	5	1	Nord-ovest	Buona

Bagno 3	3,2	8	1	Nord-ovest	Buona
Lavanderia	2,45	7	1	Nord-ovest	Buona
Balcone 1		3	0,3	Sud-ovest	insufficiente
Balcone 2		3	0,3	Sud-ovest	insufficiente
Balcone 3		3	0,3	Sud-ovest	insufficiente
Balcone 4		20	0,1	Sud-ovest E Sud-est	insufficiente
Balcone 5		3	0,3	Sud-est	insufficiente
Balcone 6		3	0,3	Sud-est	insufficiente
Balcone 7		8	0,3	Nord-ovest	insufficiente
Terrazza scoperta		29	0,1	Sud-est	Buona
SECONDO PIANO					
Vano tecnico	2,50	38	0,25	Sud-est	Buona
Lastrico solare		208	15% fino ai 25mq e 5% per i restanti 200(N.B.la superficie lorda scoperta del lastrico solare è 225mq)		Discreta
Copertura torrino scale		42	Superficie non considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale		Discreta
PIANO SEMINTERRATO					
Vano N.1	2,86	142	25%		Discreta

Vano N.2	2,86	9	25%		Discreta
Vano N.3	2,86	9	25%		Discreta

In conclusione la superficie commerciale dell'immobile oggetto del procedimento è di 363 mq. La superficie commerciale = superficie netta coperta + superficie occupata da tramezzi e muri perimetrali considerati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm + metà della superficie occupata dai muri posti a confine con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm + superfici scoperte o di pertinenza, ridotte con appositi coefficienti riduttivi ,che nel caso in esame sono stati :

1)0,3 per i primi 25 mq di superficie dei balconi e del terrazzino dell'appartamento posto al primo piano e 0,1 per i restanti 47 mq , ho considerato infatti tali superfici come "pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori".

2)0,15 per i primi 25 mq di lastrico solare posto al primo piano e 0,05 per i restanti 200 mq. Ho considerato ,infatti , tale superficie come "superficie di pertinenza di ornamento della unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali"

3)0,25 per il vano tecnico posto sul lastrico solare del secondo piano, ho considerato infatti tale superficie come "pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali".

4)0,25 per il vano deposito posto al piano interrato, ho considerato infatti tale superficie come "pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare e non comunicanti con i vani principali e/o accessori"

La sopra esposta metodologia di calcolo della superficie commerciale, è stata mutuata dal Dpr 138/98 , all.C.

Finiture:

-Pavimenti:

-In tutte le stanze dell'appartamento, sono realizzati con lastre di marmo di Trani lucido .Nel soggiorno e nella sala d'aspetto, in alcuni punti sono presenti degli intarsi con marmi di differenti colori.Sono in ottime condizioni di manutenzione.

-Nei bagni sono in piastrelle di ceramica. In ottime condizioni di manutenzione, nei bagni 2 e 3 di disegno antiquato, nel bagno 1 di disegno recente.

-Sui balconi, sul terrazzo posteriore a livello e nel relativo locale lavanderia, sono in ceramica.

-Nel vano tecnico sono in marmo di Trani. In condizioni di manutenzione buone.

-Sul lastrico solare sono in pietra di Curzi e su un'ampia parte sono state coperte con una guaina ardesiata impermeabilizzante. In condizioni di manutenzione discrete.

-Nel deposito posto al piano interrato sono in cemento industriale autolivellante. In buone condizioni di manutenzione.

-Rivestimento pareti :

-Sono tinteggiate con colori chiari per la quasi totalità dei vani.

-Nei bagni e in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Nel complesso i rivestimenti sono in buone condizioni, fatta eccezione per le pareti del vano deposito posto al piano interrato che presenta una tinteggiatura ammalorata. Il vano è tuttavia privo di umidità.

-Porte interne:

Sono in legno con venature visibili e finitura con trasparente lucido, sono datate ma in buono stato di manutenzione. Alcune hanno il telaio di legno e le specchiature in vetro stampato.

-Infissi esterni:

-Infissi in alluminio anodizzato, finitura grigio alluminio naturale. Privi di vetrocamere. Sono di tipo datato ma in buono stato di manutenzione.

-Sanitari bagni:

Sono in ceramica bianca.

-sono in buono stato, di qualità media e piuttosto datate.

Impianti:

-E' presente un impianto elettrico con cavi sotto traccia .

-E' presente un impianto idrico.

-E' presente un impianto fognario.

-E' presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori.

-Sono presenti alcuni condizionatori d'aria con split e unità esterna.

-E' presente un impianto tv.

-E' presente un impianto citofonico.

Non sono presenti le certificazioni degli impianti.

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni buone, anche se alcune finiture sono di qualità media e di realizzazione non recente. All'interno della palazzina, non compaiono lesioni, distacchi d'intonaco, macchie di umido. Sui prospetti esterni è presente un deterioramento dell'intradosso della soletta dei balconi (i cosiddetti "succieli"), si è verificato, infatti, un distacco dei copriferri e un'ossidazione dei ferri d'armatura. In passato è stata eseguita una messa in sicurezza, con cui sono state eliminate le parti incoerenti e deteriorate delle solette dei balconi che erano a rischio di distacco. Tale fenomeno di deterioramento è ascrivibile a una mancanza o inadeguata impermeabilizzazione dei pavimenti dei balconi, che ha provocato infiltrazioni di acque meteoriche nella soletta del balcone, con conseguenti fenomeni di ossidazione dei ferri d'armatura, distacco dei copriferri in cemento, intonaci e fessurazione delle pignatte. Al fine di evitare ulteriori degradi della soletta dei balconi, si renderà necessario effettuare una impermeabilizzazione dei pavimenti dei balconi e un successivo rifacimento dell'intradosso degli stessi .

-caratteristiche strutturali:

La palazzina ha una classica struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, e solai in laterocemento, realizzati con travetti in cemento armato e pignatte in laterizio. Da quanto è riportato nel Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori edili pratica 228/68 (All.-G1 e All.-G2), i calcoli statici della palazzina in questione furono visti dalla prefettura di Bari in data 24/06/1968.

9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es.posti auto comuni ,giardino ecc.)

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.

10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (All.-C)

All'interno dell'immobile oggetto del procedimento, vive il debitore XXXXX, con la sua famiglia. Ho richiesto un certificato di residenza(All.-C3) all'ufficio di Anagrafe del Comune di Noicattaro, da cui si evince che il debitore XXXXX, risulta residente nell'immobile oggetto della procedura, sito in Noicattaro alla Via Crocecchia 119.

11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.

12.FORMALITA' CHE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE, DEL PIGNORAMENTO, HANNO INTERESSATO LE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI (All.B)

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore precedente è: 30/01/2019 (da All.-B35 ad All.-B36).

Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato, che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore, il periodo ventennale da analizzare, parte dal 1999 e finisce il 13-11-2020 data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria.

Per motivi di praticità ho eseguito un'ispezione per immobile(All.-B45-All.-B46) e il periodo da me analizzato comincia dal 1996.

Riporto qui di seguito le formalità individuate che hanno interessato l'immobile oggetto del procedimento. Preciso che nell'allegato B ho scansionato per completezza, tutte le formalità che hanno interessato l'immobile per un periodo che parte dal 1996 e termina il 13/11/2020 e il soggetto debitore per un periodo che parte dal 1974 e termina nel 2020.

1) Vedi ALL.-B35 e ALL.-B36

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.31 del 30/01/2019

Registro Particolare: 2606

Registro generale : 3709

SEZIONE A-GENERALITA'

Descrizione :ATTO GIUDIZIARIO

Data:28/12/2018 numero di repertorio 13651/2018

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI

Cod fisc. 93123580727

Sede Bari

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione :726 VERBALE DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI

Voltura Catastale Automatica :NO

Altri dati :

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A B e C

Richiedente: XXXXX x Avv. XXXXX

Indirizzo: XXXXX

Dati riepilogativi

Unita negoziali :1 Soggetti a favore: 3 Soggetti contro: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 324 Subalterno:3

Natura: A7- ABITAZIONE IN VILLINI (N.B.NOTA DEL CTU: LA CATEGORIA INDICATA E' ERRATA DAL MOMENTO CHE L'IMMOBILE CHE SI è PIGNORATO, CATASTALMENTE APPARTIENE ALLA CATEGORIA A/2)

Consistenza:11 vani

Indirizzo Via CROCECCHIA

N.Civico:119

Piano :1-S1

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nata il : XXXXX

A: Noicattaro

Sesso:F

Codice fiscale : XXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

Soggetto n.2

In qualità di

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nato il : XXXXX

A: Noicattaro

Sesso:M

Codice fiscale : XXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

Soggetto n.3

In qualità di

Cognome : XXXXX

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

*Catasto:*FABBRICATI

*Sezione urbana foglio:*34 *Particella:* 324 *Subalterno:*1

Natura: C1 –NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza:

Indirizzo: VIA CROCECCHIA

N.Civico:

*Piano :*117

Immobili n.2

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

*Catasto:*FABBRICATI

*Sezione urbana foglio:*34 *Particella:* 324 *Subalterno:*2

Natura: C6 –STALLE . SCUDERIE ,RIMESSE , AUTORIMESSE

Consistenza:

Indirizzo Via CROCECCHIA

*N.Civico:*121

Immobili n.3

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

*Catasto:*TERRENI

*foglio:*10 *Particella:* 277 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

*Indirizzo :*CONTRADA COPPE

N.Civico:

Immobili n.4

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

*Catasto:*TERRENI

*foglio:*10 *Particella:* 293 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

*Indirizzo :*CONTRADA COPPE

N.Civico:

Immobili n.5

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

*Catasto:*TERRENI

*foglio:*10 *Particella:* 294 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

*Indirizzo :*CONTRADA COPPE

N.Civico:

Immobili n.6

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto: TERRENI
foglio: 10 *Particella:* 317 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO
Consistenza:
Indirizzo : CONTRADA COPPE
N.Civico:

Immobili n.7
Comune: F923-NOICATTARO (BA)
Catasto: TERRENI
foglio: 10 *Particella:* 318 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO
Consistenza:
Indirizzo : CONTRADA COPPE
N.Civico:

Immobili n.8
Comune: F923-NOICATTARO (BA)
Catasto: TERRENI
foglio: 10 *Particella:* 416 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO
Consistenza:
Indirizzo : CONTRADA COPPE
N.Civico:

Immobili n.9
Comune: F923-NOICATTARO (BA)
Catasto: TERRENI
foglio: 10 *Particella:* 512 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO
Consistenza:
Indirizzo : CONTRADA COPPE
N.Civico:

Immobili n.10
Comune: F923-NOICATTARO (BA)
Catasto: TERRENI
foglio: 10 *Particella:* 513 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO
Consistenza:
Indirizzo : CONTRADA COPPE
N.Civico:

Immobili n.11
Comune: F923-NOICATTARO (BA)
Catasto: TERRENI
foglio: 10 *Particella:* 531 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO
Consistenza:
Indirizzo : CONTRADA COPPE

N.Civico:

Immobili n.12

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto: TERRENI

*foglio:*10 *Particella:* 697 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

Indirizzo : CONTRADA COPPE

N.Civico:

Immobili n.13

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto: TERRENI

*foglio:*10 *Particella:* 698 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

Indirizzo : CONTRADA COPPE

N.Civico:

Immobili n.14

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto: TERRENI

*foglio:*31 *Particella:* 407 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

Indirizzo : CONTRADA S.VINCENZO

N.Civico:

Immobili n.15

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto: TERRENI

*foglio:*31 *Particella:* 422 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

Indirizzo : CONTRADA S.VINCENZO

N.Civico:

Immobili n.16

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto: TERRENI

*foglio:*31 *Particella:* 423 *Subalterno:*

Natura: T-TERRENO

Consistenza:

Indirizzo : CONTRADA S.VINCENZO

N.Civico:

Unità negoziale n.2

Immobili n.1

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

*Catasto:*FABBRICATI

*foglio:*34 *Particella:* 324 *Subalterno:* 3

Natura: A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza:

*Indirizzo :*VIA CROCECCHIA

*N.Civico:*119

(NOTA DEL CTU : ANCHE IN QUESTA TRASCRIZIONE COME IN QUELLA DEL PIGNORAMANTO,ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO VIENE ASSEGNATA UNA CATEGORIA ERRATA , IN QUESTO CASO UN A/3 IN LUOGO DI QUELLA EFFETTIVA CHE è A/2. .N.B. NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO PER CUI SI PROCEDE INVECE SI ERA RIPORTATA ERRONEAMENTE LA CATEGORIA A/7 IN LUOGO DI A/2)

Unità negoziale n.3

Immobili n.1

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

*Catasto:*FABBRICATI

*foglio:*10 *Particella:* 997 *Subalterno:*

Natura: X-FABBRICATO

Consistenza: 576 metri quadrati

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nata il : XXXXX

A: XXXXX

*Sesso:*F

Codice fiscale : XXXXX

*Relativamente alla unità negoziale :*n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/2

*Relativamente alla unità negoziale :*n.3

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 9490,500/394068

Soggetto n.2

In qualità di

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nato il : XXXXX

A: Noicattaro

*Sesso:*M

Codice fiscale : XXXXX

*Relativamente alla unità negoziale :*n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/4

Relativamente alla unità negoziale :n.3
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 4745,250/394068

Soggetto n.3
In qualità di
Cognome : XXXXX
Nome : XXXXX
Nato il : XXXXX
A: Bari
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/4
Relativamente all'unità negoziale n.3
Per la quota di: 4745,250/394068

Soggetto n.4
In qualità di
Cognome : XXXXX
Nome : XXXXX
Nato il : XXXXX
A: XXXXX
Sesso:M
Codice fiscale : XXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.2
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

Contro :
Soggetto n.1
In qualità di
Cognome : XXXXX
Nome : XXXXX
Nata il : XXXXX
A: XXXXX
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 2/8
Relativamente alla unità negoziale :n.2
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 2/8
Relativamente alla unità negoziale :n.3
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 4745,250/394068

Soggetto n.2
In qualità di

Cognome : XXXXX
Nome : XXXXX
Nato il : XXXXX
A: XXXXX
Sesso:M
Codice fiscale : XXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/8
Relativamente alla unità negoziale :n.2
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/8
Relativamente alla unità negoziale :n.3
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 2372,625/394068

Soggetto n.3
In qualità di
Cognome : XXXXX
Nome : XXXXX
Nato il : XXXXX
A: Bari
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/8
Relativamente alla unità negoziale :n.2
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/8
Relativamente alla unità negoziale :n.3
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 2372,625/394068

Soggetto n.4
In qualità di
Cognome : XXXXX
Nome : XXXXX
Nato il : XXXXX
A: XXXXX
Sesso:M
Codice fiscale : XXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 4/8
Relativamente alla unità negoziale :n.2
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di: 4/8
Relativamente alla unità negoziale :n.3
Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 9490,500/394068

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI SONO STATI DESUNTI DA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO DEL RICHIEDENTE LA FORMALITA', IL QUALE SI ASSUME LA PIENA RESPONSABILITA DI QUANTO RIPORTATO NELLA NOTA, CON ESONERO AL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO .

3) Vedi ALL.-B47 e ALL.-B48

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentazione n.57 del 08/11/2019

Registro Particolare:8015

Registro generale : 50114

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo

Descrizione :ATTO GIUDIZIARIO

Data:30/07/2018 numero di repertorio 3369/2018

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BARI

Cod fisc. 80018350720

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA LEGALE

Derivante da: 0351 DIVISIONE

Capitale:€36,817,80

Tasso interesse annuo

Tasso interesse semestrale

Interessi :

Spese:

Totale €36.817,80

Altri dati :

Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A e sezione C

Richiedente: XXXXX X AVV. XXXXX

Indirizzo: XXXXX

Dati riepilogativi

Unita negoziali :1 Soggetti a favore: 3 Soggetti contro: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: F923-NOICATTARO (BA)

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 324 Subalterno:3

Natura: A3 -ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza:

Indirizzo: VIA CROCECCHIA

N.Civico:

Piano :119

(NOTA DEL CTU : ANCHE IN QUESTA TRASCRIZIONE COME IN QUELLA DEL PIGNORAMENTO, ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO VIENE ASSEGNATA UNA CATEGORIA ERRATA , IN QUESTO CASO UN A/3 IN LUOGO DI QUELLA EFFETTIVA CHE è A/2. .N.B. NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO PER CUI SI PROCEDE INVECE SI ERA RIPORTATA ERRONEAMENTE LA CATEGORIA A/7 IN LUOGO DI A/2)

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nata il : XXXXX

A: XXXXX

Sesso:F

Codice fiscale : XXXXX

Domicilio ipotecario eletto : XXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

Soggetto n.2

In qualità di

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nato il : XXXXX

A: XXXXX

Sesso:M

Codice fiscale : XXXXX Domicilio ipotecario eletto : XXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

Soggetto n.3

In qualità di

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nato il : XXXXX

A: XXXXX

Sesso:F

Codice fiscale : XXXXX

Domicilio ipotecario eletto : XXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

Contro :

Cognome : XXXXX

Nome : XXXXX

Nato il : XXXXX

A: XXXXX

Sesso:M

Codice fiscale : XXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/1

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI SONO STATI DESUNTI DA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO DEL RICHIEDENTE LA FORMALITA', IL QUALE SI ASSUME LA PIENA RESPONSABILITA DI QUANTO RIPORTATO NELLA NOTA, CON ESONERO AL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che hanno le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nel comune di Noicattaro.

Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari messe a disposizione dall'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, messo a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari.

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima .Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1)Purtroppo l'immobile, come molti appartamenti degli anni settanta, si estende su una superficie elevata e pertanto soprattutto alla luce degli attuali standard abitativi, appare poco appetibile sul mercato, a causa degli elevati costi di gestione e manutenzione , di conseguenza l'immobile viene penalizzato e il suo valore è proporzionalmente inferiore a quello di edifici di dimensioni piu piccole.

2)L'immobile è privo di un garage o box auto, e questo incide sul valore dell'immobile.

3)L'immobile necessita di una ristrutturazione dei prospetti esterni, e dei balconi .Internamente è in buone condizioni di manutenzione, anche se alcune finiture come le porte interne, rivestimenti bagni e infissi esterni , seppure in ottimo stato , sono di tipo datato.

4)L'immobile è in una zona semicentrale nel Comune di Noicattaro e inoltre è posto su una delle principali strade di accesso al paese, Via Crocchia, è infatti il prolungamento di Via Torre a Mare e della Strada Provinciale 57 , che collega Noicattaro con la zona dei Residence e con Torre a Mare e di conseguenza è l'arteria che collega Noicattaro al mare.

5)L'edificio inoltre è ben collegato al resto della città, infatti Via Crocchia è molto vicina a Piazza Umberto I e al centro storico di Noicattaro.

6)La zona in cui sorge l'immobile è tranquilla e caratterizzata da un traffico moderato ed è possibile trovare parcheggio per strada, senza grandi difficoltà.

7) L'immobile anche se è realizzato secondo una tipologia tipica dei condomini, possiede alcune caratteristiche proprie di una casa unifamiliare, infatti, è dotato di accesso indipendente dall'esterno e spazi di pertinenza come il lastrico solare, il seminterrato e l'androne d'ingresso che sono ad uso esclusivo, ma rimane purtroppo priva di un giardino e un garage e questa rende l'immobile meno appetibile sul mercato.

8) L'appartamento è stato realizzato nel 1971, pertanto seppure molto ampio, patisce una svalutazione dovuta alla mancanza di prestazioni energetiche e tecnologiche, offerte dalle nuove costruzioni.

14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Noicattaro e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto il prezzo ordinario medio di 900 €/mq, che rappresenta appunto il prezzo unitario medio riferito ad immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

La superficie commerciale dell'immobile pari a 363 mq, è stata ottenuta, sommando la superficie lorda coperta dell'appartamento (dove per superficie lorda s'intende, la superficie calpestabile compresi i tramezzi e i muri di confine, calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari e fino ad uno spessore massimo di 25 cm e per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm se perimetrali all'edificio), alla superficie lorda scoperta virtuale e alle superfici lorde coperte di pertinenza, che sono state ottenute a loro volta, moltiplicando le superfici lorde reali, per adeguati coefficienti riduttivi.

S1=283 mq: Superficie lorda coperta dell'appartamento al primo piano (superficie calpestabile, comprensiva della superficie occupata dai tramezzi e muri perimetrali).

S2=12 mq (25mq x 0,3 =7,5mq)+(47mq x 0,1=4,7): Superficie virtuale degli spazi esterni al primo piano che nel caso in esame è costituita da sette balconi e un terrazzo.

S3=45 mq (180mq x 0,25 =45mq): Superficie virtuale del piano seminterrato adibito a deposito.

S4=13,75 mq (25mq x 0,15 =3,75mq)+(200mq x 0,05 =10 mq): Superficie virtuale del lastrico solare posto al secondo piano.

S5=9,5 mq (38mq x 0,25 =9,5 mq): Superficie virtuale del vano tecnico posto al piano secondo.

SC=Superficie commerciale TOTALE =S1+S2+S3+S4+S5 =363 mq.

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, dell'appartamento in oggetto è di 363 mq

Ricavata la superficie commerciale (SC) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 363 x 900 €/mq = € 326700 Pertanto il valore commerciale attuale dell'appartamento è stimato pari a € 327000 (diconsi euro trecentovantisettemila).

La stima di euro 327000 va decurtata di una somma che arrotondata è pari a euro 49000 (in lettere quarantanovemila euro), pari a una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo.

15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

L'immobile da me analizzato, costituisce un lotto di vendita unico, che risulta così composto:

Appartamento sito in Noicattaro, in Via Crocaccia N.°119, facente parte di una palazzina. L'appartamento è al piano primo, di una palazzina con accesso indipendente, composta di un piano interrato, un piano terra, un piano primo e un lastrico solare, per un totale di tre piani fuori terra. Appartamento composto: al primo piano, da un enorme soggiorno, uno studio, una sala d'aspetto, tre stanze da letto doppie, tre bagni, una cucina abitabile con angolo cottura, un corridoio, sette balconi e un terrazzo a livello, con vano lavanderia; al piano secondo da un ampio lastrico solare con relativo vano tecnico, al piano interrato da un ampio vano deposito e da due vani di piccole dimensioni. Riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori. L'immobile è stato dichiarato agibile il 30/03/1971. Internamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzione, anche se alcune finiture come infissi e rivestimenti sono in ottimo stato ma di tipo datato, esternamente i prospetti necessitano di lavori di manutenzione.

L'immobile occupa le seguenti superfici:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE=363MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA APPARTAMENTO= 283 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA DEPOSITO= 180 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA VANO TECNICO = 38 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA APPARTAMENTO=72 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA LASTRICO SOLARE=225MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA APPARTAMENTO=248 MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA DEPOSITO=158 MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA VANO TECNICO=35 MQ

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali :

Foglio 34,p.lla 324,Sub 3.

Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato degli immobili oggetto del procedimento, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 327000, decurtato di:
- una percentuale forfettaria d'abbattimento pari al 15% del suo valore, per l'assenza di garanzie sui vizi occulti

quindi il valore finale di vendita del lotto (arrotondato) è il seguente: € 327000-€49000=€
278000(diconsi euro duecentosettantottomila)

