

G. Es. dott.ssa Laura FAZIO

PROCEDURA SECUTIVA R.G. Es. n. 929/2017
PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: **Banca di Credito Coop. di Alberobello e Sammichele di Bari** (avv. Luigi Coppola)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO:

OGGETTO: NOTA C.T.U. DI ACCOMPAGNAMENTO AL DEPOSITO DI PERIZIA ESTIMATIVA AD INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 19.06.2018

Con la presente, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato con provvedimento del 13.02.2018, nel procedimento n. 929/2017 R.G.Es.,

premessi che

- ✓ in data 19.06.2018 depositava il proprio elaborato peritale di stima relativo alla procedura esecutiva in oggetto, relativo ad un immobile sito in Noci (BA) alla via Raffaele Tinelli;
- ✓ durante il corso delle operazioni peritali, a seguito dell'acquisizione della planimetria catastale del cespite oggetto di pignoramento (Comune di Noci (BA) fg 32 ptc 216 sub 25), emergeva la presenza di altro cespite all'interno della planimetria catastale dell'immobile pignorato, di natura pertinenziale, collocato al piano terra del medesimo fabbricato, come desumibile dall'esame dell'app 7 dell'elaborato peritale depositato che si allega alla presente nota per chiarezza espositiva;
- ✓ in tutta buona fede ed in mancanza di qualsivoglia indizio avverso (consapevole, altresì, che all'epoca della denuncia della suindicata planimetria catastale e fino al recente passato, era previsto l'inserimento dei cespiti di pertinenza all'interno della planimetria relativa al cespite principale con medesima identificazione catastale), lo scrivente c.t.u., preso atto della presenza di tale locale a piano terra, come confermato anche dal certificato di abitabilità acquisito presso l'U.T.C. del Comune di Noci (BA), che dava atto della titolarità di un locale collocato a piano terra in capo al *de cuius* padre dell'odierno debitore, nella valutazione complessiva dell'immobile pignorato teneva in debito conto la presenza di tale immobile a piano terra;

considerato che

- ✓ nella giornata del 26.06.2025, lo scrivente c.t.u. veniva dapprima contattato per le vie brevi da un avvocato (avv. Aquaro), in rappresentanza di uno dei due fratelli del debitore, e successivamente da una nota p.e.c. (dello stesso avvocato) con cui si segnalava la seguente grave difformità rilevata nell'elaborato peritale: *L'avviso di vendita fa, per l'appunto, riferimento ad un locale deposito che tuttavia non esiste e sembrerebbe essere riconducibile in realtà ad altro locale non oggetto della procedura ossia all' immobile identificato al Catasto del Comune di Noci al foglio di mappa 32 p.lla 216 sub 8 categoria C/3 classe 2 consistenza 48 mq totale 64 mq redita 193,36. Tale locale oltre a*

non far parte della procedura è identificato come C/3 e non può in nessun caso intendersi quale pertinenza dell'abitazione oggetto della vendita.

Si informa inoltre che tale locale non è neanche oggetto della procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Bari n. 929/2017 ed infatti a seguito di ispezione ipotecaria ho potuto constatare che l'unico immobile sottoposto a pignoramento è quello riportato al foglio di mappa 32 p.lla 216 sub 25 Cat A/2. Il bene invece riportato al sub 8 è di proprietà solamente dei sigg

e non appartiene al debitore. In sostanza ed inspiegabilmente, nella planimetria catastale relativa all'immobile residenziale, secondo il parere di tale avvocato, era presente altro cespite completamente estraneo alla procedura in oggetto, identificato catastalmente nel Comune di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 8;

- ✓ a seguito di tale informazione, lo scrivente c.t.u., si attivava immediatamente con l'intento di verificare la bontà di tale affermazione al fine di consentire al delegato alla vendita, in caso di riscontro positivo, di bloccare la vendita prevista per la giornata del 09.07. p.v.. In tale ambito si acquisiva visura del cespite estraneo alla procedura (allegata alla presente nota) che confermava l'assoluta attendibilità della segnalazione avvenuta ad opera dall'avvocato Aquaro;

informa

la S.V. Ill.ma che per le ragioni esposte in precedenza, la perizia estimativa depositata in data 19.06.2018 contiene una descrizione dell'immobile oggetto di vendita non aderente alla realtà e che contestualmente al deposito delle presenti note, ha provveduto all'invio dell'elaborato peritale integrativo (unitamente alla nuova planimetria del solo cespite pignorato redatta dallo scrivente, priva del locale alla strada, app 12 rev. 01) in cui il valore dell'immobile pignorato è stato adeguato all'evidenza dei fatti segnalati.

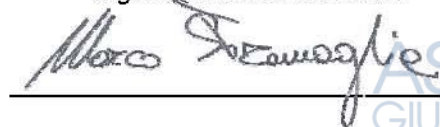
Tanto correva obbligo segnalare da parte dello scrivente c.t.u. che scusandosi per l'accaduto porge distinti saluti.

Bari, li 27.06.2025

Allegato: app 7 elaborato peritale del 18.06.2025, visura catastale immobile a piano terra censito catastalmente nel Comune di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 8.

Il Tecnico C.T.U.

Ing. Marco STRAMAGLIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOCI

Via Soldato Raffaele Tinelli, 12 e

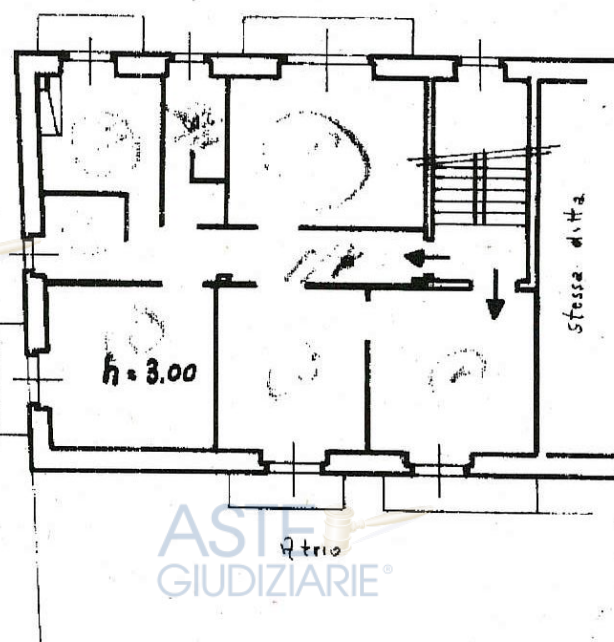
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

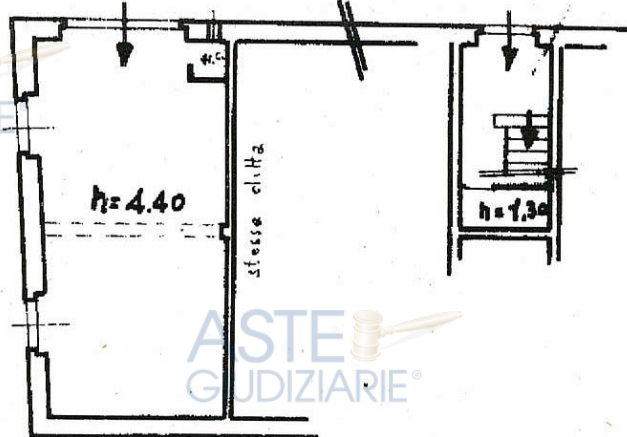
APP. 7

4723

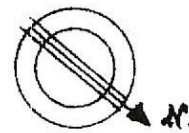
via Soldato R. Tinelli

Piano Secondo

via Soldato R. Tinelli

Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



06616684

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F. 32

N° 216

Compilata dal Geom. Lamanna Cesa
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo de i Geometri
della Provincia di BARIDATA 7-4-1964Firma: [Signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO