



TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 405/2023 del R.G.E.

promossa da

----- SpA

Codice fiscale: -----

contro

Codice fiscale: -----



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Digregorio Francesco



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 405/2023 del R.G.E.	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209	32

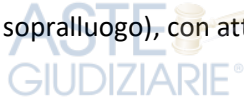




INCARICO



In data 13.02.2024, il sottoscritto Dott. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 380.7552154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26.02.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 19.03.2024, in accordo con il nominato custode Avv. G. Vulpis, è stato eseguito accesso e ispezione dei luoghi di cui è causa (All.to 1, verbale di sopralluogo), con attività e atti a seguire.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (All.to 2, ortofoto):

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209
- **Bene N. 2** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209



In via preliminare, come richiesto, è stata verificata la residenza dell'Esecutata e il suo stato civile; dalla documentazione rilasciata dal Comune di Noicattaro l'Esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni (All.to 3, estratto atto matrimonio).



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto a primo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato. Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un ampio salone, a sinistra vi è accesso alla cucina e quindi a un disimpegno che distribuisce in successione a cameretta, bagno, letto e ripostiglio. Sul lato Sud e Ovest sono presenti balconi; per una superficie complessiva di circa 105 mq, oltre le superfici scoperte e pertinenza a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si rileva dalla 'Certificazione notarile' agli atti, che per la denuncia di successione di ----- non vi è trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ----- (Proprietà 1/1) - CF: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: ----- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

All'immobile si accede per tramite di scala condominiale al cui androne si accede da area condominiale (catastalmente bene comune censibile, sub 11 della particella 37 del fg 37) per la quale vi è accesso diretto da strada pubblica, Via Carmine; il civico agli atti è il 209, sulla porta di accesso alla scala condominiale compare il numero 207/Q. Il primo piano in parola è prospiciente sul lato Ovest con detta area servitù di passaggio comune; a Nord confina con -----; a Est con altro immobile che si appartiene ai ----- e -----.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	106,00 mq	1	106,0 mq	2,90 m	1
Balconi scoperti	14,00 mq	14,00 mq	0,3	4,2 mq	0,0 m	1
Cantina	10,00 mq	15,00 mq	0,3	4,5 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale				114,7 mq		

Dalle planimetrie allegate (All.to 4, elaborato planimetrico; All.to 5, planimetria catastale sub 16; All.to 6, planimetria catastale sub 9; All.to 7, planimetria catastale attuale primo piano) si evince che NON VI È CORRISPONDENZA tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato attuale degli immobili, per diversa distribuzione interna senza alterazione di sagoma, di superficie e di volume. Si precisa che l'interrato individuato catastalmente come sub 9, oggi risulta diviso in due ambienti, la quota parte a servizio dell'appartamento in parola, in planimetria attuale individuata con la lettera 'A', ospita la riserva idrica e l'impianto di sollevamento.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2001 al 13/06/2005		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 7 Categoria A2 - Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 812,13
Dal 13/06/2005 al 21/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 16 Categoria A2 - Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 429,95
Dal 21/05/2009 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 9 Categoria C2 - Cl.4, Cons. 25 Superficie catastale 40 mq Rendita € 86,51
Dal 21/05/2009 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 16 Categoria A2 - Cl.2, Cons. 4,4 Superficie catastale 113 mq Rendita € 429,95 Piano 1

Le vicende catastali dei sub 16 e 9 sono parallele per il possesso; vengono omesse le variazioni formali d'ufficio per inserimento e/o variazione di superficie e di RC. L'attuale composizione dei sub della particella catastale 37 è riportata nell'All.to 8, elenco dei sub. Per più completa informazione si allegano le visure storiche dei sub pignorati in parola (All.to 9, sub 9, visura storica; All.to 10, sub 16, visura storica).



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	37	16		A2	2	4,4	113 mq	429,95 €	1	
	37	37	9		C2	4	25	40 mq	86,51 €		

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti catastali.

L'eventuale aggiudicatario deve procedere all'aggiornamento degli atti catastali mediante presentazione di nuova planimetria per variazione ed una CILA (in ritardo) all'Amm.ne com.le di Noicattaro ai fini della regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile.

Il deposito a S1 piano interrato risulta di fatto diviso in due porzioni, equivalenti, a servizio degli occupanti del primo e secondo piano; trovano alloggio le riserve idriche con relativo impianto di sollevamento. Anche per tale situazione va eseguita la regolarizzazione catastale mediante presentazione di planimetria in variazione.

PRECISAZIONI

Il balcone presente sul prospetto Est del fabbricato, accessibile dal salone e dalla cucina, della larghezza di 2 metri da progetto, risulta ridotto a 1 metro di larghezza, sempre accessibile da salone e da cucina.

La distribuzione degli spazi interni è stata modificata rispetto al progetto originario, come riportato in planimetria allegata (All.to 7, citato).

PATTI

Nessuno noto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento per civile abitazione è in buono stato di manutenzione e d'uso. Problemi di risalita sono presenti nell'interrato.

PARTI COMUNI

Oltre alle parti comuni codicisticamente definite, vi è il Sub 6 della particella 37 del foglio 37 qualificato catastalmente BCNC Bene Comune Non Censibile (scala condominiale) e il sub 11 qualificato catastalmente come



BCC Bene Comune Censibile, come da visura storica allegata (All.to 11, vis. Storica); il sub 11 in sostanza è area condominiale servitù di passaggio comune a più proprietà, che consente l'accesso alla pubblica Via Carmine. Allo stato il sub 11 comprenderebbe la particella catastale 3698 (All.to 2, citato) che non è oggetto di pignoramento, non si appartiene all'Esecutata, e sarà parte di una strada di piano prevista dal PRG non ancora realizzata (All.to 12, particella 3698 del fg 37, vis storica).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessun gravame noto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come avanti sinteticamente detto, trattasi di un appartamento per civile abitazione posto a primo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato.

Dalla strada pubblica Via Carmine si percorre uno spazio/accesso condominiale fino al civico 207/Q, in atti 209; per tramite di una grata protettiva e di una porta in lega di alluminio, si accede all'androne di una scala comune, rivestita in granito, che porta ai due piani superiori.

La porta caposcala immette in un piccolo ingresso e da questo al salone. Dal salone, a sinistra, si accede al cucinino entro il quale è stato ritagliato un ripostiglio (lavatoio); per tramite di porta finestra (non presente in progetto originario) si accede al balcone (dal quale è accessibile il vano della caldaia a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria) del prospetto Est e quindi, in successione ad un corridoio/disimpegno per il quale si accede ad una cameretta, quindi al bagno, al letto 1 e infine ad un articolato ripostiglio (vedasi le planimetrie, All.to 5, plan. catastale e All.to 7, plan. attuale). Dalle due camere da letto si accede su altro balcone posto sul prospetto Sud e prospiciente l'area comune di accesso da via pubblica. Il balcone sul prospetto Est è della larghezza di 1,0 metri, ridotto alla metà rispetto al progetto.

Il pavimento dell'intero appartamento è ricoperto da piastrelle ceramiche 30x60 in tinta chiara; fa eccezione il bagno, con pavimento e pareti rivestite come d'uso con piastrelle del tutto simili. Il bagno è dotato di tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti, con doccia. Altezza al soffitto pari a 2,90 m. Pareti interne ed esterne intonacate e pitturate.

Gli infissi esterni sono in lega leggera di alluminio verniciato bianco con doppi vetri (2/6/2), protetti da tapparelle in plastica avvolgibili a mano; la porta caposcala è del tipo blindata; le porte interne sono in legno laccate bianco, con riquadri a vetri.

Sono presenti tutti gli impianti a rete: impianto elettrico sottotraccia, con videocitofono, a norma all'epoca della realizzazione; impianto idrico e fognante presenti e funzionanti, acqua potabile da AQP con riserva idrica posta nel deposito pertinenziale a piano interrato. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas alloggiata sulla parete del balcone Est, con manutenzione prevista da norma eseguita (All.to 13, rapporto di controllo del 13.03.2024); corpi radianti in ghisa.

La distribuzione degli spazi interni è stata modificata rispetto al progetto originario e rispetto alla planimetria catastale attuale (si dirà meglio in 'Regolarità edilizia').

Al piano interrato, accessibile da androne di piano terra per tramite di scala rivestita in granito, si giunge ad una quota di - 3,0 m circa; pavimento rivestito da piastrelle ceramiche di modesta fattura; **il pavimento si è presentato**

bagnato, con acqua liquida a pavimento in strato di alcuni millimetri, e le pareti con diffusa evidenza di risalita capillare. Questo vano pertinenziale, ricavato dividendo in due l'originario vano unico, come da progetto e come accatastato, con un muro in tufelle da 10 cm, è destinato a deposito e alloggiamento della riserva idrica con impianto di sollevamento (autoclave).

L'edificio di cui l'alloggio in parola è parte, dovrebbe essere realizzato con struttura portante intelaiata, pilastri e travi in clst armato, plinti di fondazione e solai intermedi in latero-cemento; pareti di tomagno dello spessore medio di circa 40 cm (verosimilmente un pacchetto con camera d'aria, secondo l'uso dell'epoca di costruzione); pareti divisorie interne in tufelle o forati da 10 cm. Il complesso edilizio si compone di parti non visitate in quanto non appartenenti all'Esecutata; peraltro, dalla documentazione edilizia ricevuta dall'Amm.ne com.le non si evincono le caratteristiche strutturali di un complesso che ha origini ante '67 a piano terra, cui segue ampliamento e sopraelevazione a primo piano su concessione edilizia in sanatoria (quindi un PdC per la sopraelevazione a secondo piano).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (All.to 23, contratto). Il contratto è registrato, ma non trascritto; viene pattuita la decorrenza dal 05.01.2010 per la durata di 6 anni, con rinnovazione tacita; ne consegue che la prossima scadenza utile è il 05.01.2028, ovvero fra 3 anni e 6 mesi. È stabilito un canone pari a 470,00 €/mese.

Stato della causa in corso per il rilascio

Non si ha notizia alcuna su operazioni di risoluzione del contratto in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001 al 17/06/2009		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/2001	94/94	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/12/2001 al 17/06/2009		accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	17/06/2009	26413	17901
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/06/2009 al		divisione			

20/10/2023	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Bari	17/06/2009	26415	17903
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Dalla 'Certificazione notarile' agli atti di causa si rileva che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di -----, da parte del coniuge ----- e dei figli -----, ----- e -----; risulterebbe accettazione tacita a seguito di divisione dell'eredità e della donazione ricevute.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 24/01/2011
Reg. gen. 2686 - Reg. part. 570
Importo: € 500.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 20/10/2023
Reg. gen. 49462 - Reg. part. 37690
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come da prassi del processo di esecuzione.



L'immobile in parola insiste in 'Zona B6, ex aree CS del PdF', secondo le vigenti NTA dello strumento urbanistico del Comune di Noicattaro. In tali aree l'Iff = 3 mc/mq, Hmax = 14,50 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione in parola non è antecedente al 01/09/1967, ma l'organismo edilizio di cui è parte, ha inizio con la realizzazione a piano terra di un autolavaggio (per una superficie inferiore alla sagoma attuale) con titolo 'Nulla osta per esecuzione di lavori edili' n. 71/63 del 27.12.1963. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile NON è dotato di abitabilità.

Autorizzazioni edilizie. A domanda, l'Amm.ne com.le di Noicattaro ha fornito con PEC di ritorno le pratiche edilizie che riguardano il complesso immobiliare che insiste sulla particella catastale n. 37 del fg 37. Dall'intera documentazione fornita sono stati selezionati i titoli pertinenti a quanto pignorato; i titoli abilitativi pertinenti sono i seguenti (allegati come pervenuti):

1. CE Concessione Edilizia n. 34/77 rilasciata il 20.01.1978 a nome di ----- (All.to 14, CE n. 34/77);

2. CE Concessione Edilizia in sanatoria n. 484 del 04.06.2001, pratica edilizia in sanatoria n. 453/85 a nome di -----
----- (All.to 15, CE in sanatoria n. 484/85).

Con riferimento alle pratiche edilizie rubricate (e alle altre pertinenti a porzioni di fabbricato non soggette a pignoramento, ma costituenti infine un unico organismo edilizio), non è mai stato allegato alcun 'Certificato di abitabilità/agibilità'.

A seguito di visita in persona presso l'UTC del comune di Noicattaro (in data 27.05.2024), è stato possibile verificare che fu presentata domanda di abitabilità, cui fa seguito da parte dell'Amm.ne la richiesta di integrazione di documentazione, si veda l'All.to 17, richiesta di integrazione di documentazione del 12.07.2010; tale documentazione integrativa richiesta non è mai stata prodotta e l'Amm.ne com.le non ha potuto rilasciare il 'Certificato di abitabilità'; **il complesso edilizio e l'alloggio in parola quindi, sono privi di 'certificato di abitabilità'.**

Da quanto prodotto si evince che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato: le difformità riguardano

- A. la riduzione della larghezza del balcone lato Est, da 2 m in progetto, ad 1 m realizzato;
- B. la diversa distribuzione degli spazi interni all'attualità rispetto al progetto approvato e alla planimetria presente agli atti catastali (All.to 5, citato; All.to 6, citato).

Poco rilievo urbanistico ha la difformità di cui al punto A.; rilevante è quanto riportato al punto B. poiché è stato realizzato un diverso accesso alla cucina, che viene dotata anche di porta finestra di accesso al balcone (non prevista in progetto); viene modificato il disimpegno della zona notte con modificazione della posizione di alcune porte e della superficie del ripostiglio, il ripostiglio con accesso dal balcone Sud amplia la superficie del letto 2; infine si rileva che la superficie sfinestrata del salone dovrebbe essere inferiore a quella regolamentare, ma tale circostanza non sembra essere stata rilevata in approvazione del progetto (la superficie calpestabile dovrebbe essere ridotta a circa 32 mq, ampliando il ripostiglio della superficie residua).

Per quanto evidenziato ed ai fini della regolarizzazione, si deve:



- a. presentare una CILA (che risulterà in ritardo rispetto all'esecuzione delle opere);
- b. presentare una variazione catastale.

Gli oneri saranno determinati/esposti nel paragrafo 'Stima', appresso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Richiesti, non sono stati forniti: 1. certificato energetico dell'immobile / APE; 2. la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; 3. la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico/fognante; 4. Esiste, ma non fornita, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico in quanto un Tecnico abilitato ha rilasciato un 'Rapporto di controllo di efficienza energetica sull'impianto termico in data 13.03.2024 (All.to 13, citato).

Osservazioni

I titoli edilizi abilitativi e succedutisi nel tempo, non si completano mai con il 'Certificato di Abitabilità/Agibilità', non si ha notizia della presenza del 'Certificato di collaudo statico' (nella sostanza la P.A. ha rilasciato titoli abilitativi successivi per interventi strutturali sull'edificato senza che fosse accertato e concluso il procedimento tecnico-amministrativo precedente).

Una compravendita a rogito notarile, sancisce la volontà delle parti contraenti, che, in ipotesi, potrebbero convenire sull'assenza dell'Abitabilità/Agibilità dell'edificio/alloggio singolo, concludendo così il negozio.

Vero è infatti che a norma vigente, ex art. 24 del DPR 380/2001, può essere richiesto il rilascio di agibilità mediante SCA Segnalazione Certificata di Agibilità che deve essere corredata da:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;

Posto in secondo piano la sanzione amministrativa per la mancata presentazione della SCA, **al comma 6 del citato art. 24 si sancisce l'inutilizzabilità di un immobile privo di SCA, ovvero privo di Certificato di collaudo statico.**

Quest'ultima carenza assume rilevanza penale a mente dell'art. 75 del DPR 380/2001, reato che permane a carico di diversi soggetti, fino a rimozione delle cause che lo determinano, ovvero fino al conseguimento del 'Certificato di Collaudo Statico'.¹

Nel caso che ci occupa, ovvero di un complesso edilizio realizzato per interventi/apposizioni successive, dovrebbe essere incaricato un Tecnico abilitato, strutturista, con anzianità superiore a 10 anni di iscrizione all'Albo, al fine di verificare la staticità dell'edificio, quindi la verifica di della conformità degli impianti a rete e delle prestazioni energetiche. Sarà lo stesso Tecnico incaricato a valutare preliminarmente se si possa collaudare la singola unità

¹ Corte di Cassazione Penale Sez. 3^a, 12.03.2024 Sentenza n. 10235

immobiliare o si debba prendere in considerazione l'intero organismo edilizio, coinvolgendo in tal caso anche soggetti terzi rispetto all'Esecutata.

Ciò rilevato, il ctu si limiterà a valutare l'immobile nella sua piena commerciabilità come fosse del tutto regolare, valutando, di massima, gli oneri necessari per conseguire l'Agibilità mediante SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), corredata dalla documentazione, come avanti riportato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il complesso immobiliare conta solo due condomini. Al ctu non sono state comunicate pendenze insolute.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 2** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto a secondo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato. Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un salone, a sinistra vi è accesso alla cucina, di fronte vi è un disimpegno che distribuisce in successione da sinistra a destra, a bagno, letto, vano deposito con lucernaio adibito a letto 2. L'alloggio si continua e si completa con un ampio terrazzo a livello sul lato Ovest, prospiciente area comune servitù di accesso. Per una superficie coperta di circa 90 mq, oltre il terrazzo a livello di circa 40 mq. Pertinenza un deposito a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si rileva dalla 'Certificazione notarile' agli atti, che per la denuncia di successione di ----- non vi è trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ----- (Proprietà 1/1) CF: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: ----- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

All'immobile si accede per tramite di scala condominiale al cui androne si accede da area condominiale (catastalmente bene comune censibile, sub 11 della particella 37 del fg 37) per la quale vi è accesso diretto da strada pubblica, Via Carmine; il civico agli atti è il 209, sulla porta di accesso alla scala condominiale compare il numero 207/Q. Il secondo piano in parola è prospiciente sul lato Ovest con detta area servitù di passaggio comune; a Nord



confina con -----; a Est con altro immobile che si appartiene ai ----- e -----.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,0 mq	78,0 mq	1	78,0 mq	2,95 m	2
Terrazzo a livello	45,5 mq	25,0 mq	0,3	7,5 mq	0,0 m	2
		20,5 mq	0,1	2,1 mq	0,0 m	2
Cantina	14,00 mq	20,0 mq	0,3	6,0 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale				93,6 mq		

Dalle planimetrie allegate (All.to 4, elaborato planimetrico; All.to 18, planimetria catastale sub 21; All.to 6, planimetria catastale sub 9; All.to 19, planimetria catastale attuale, secondo piano) si evince che NON VI È CORRISPONDENZA tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato attuale dell'alloggio di secondo piano, per ampliamento di superficie utile riducendo di pari valore la superficie del terrazzo a livello, senza legittimazione urbanistica, ovvero in difformità rispetto al PdC approvato. Si precisa che l'interrato individuato catastalmente come sub 9, oggi risulta diviso in due ambienti, la quota parte a servizio dell'appartamento in parola, in planimetria attuale individuata con la lettera 'B', ospita la riserva idrica e l'impianto di sollevamento.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2001 al 13/06/2005		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 8 Categoria F5
Dal 13/06/2005 al 13/06/2005		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 18 Categoria F5, Cons. 115
Dal 13/06/2005 al 21/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 20 Categoria C2 Cl.6, Cons. 15 Rendita € 70,50
Dal 21/05/2009 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 21 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 387,34 Piano 2
Dal 21/05/2009 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 37, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 25 Superficie catastale 40 mq Rendita € 86,51



Le vicende catastali dei sub 21 e 9 sono parallele per il possesso; vengono omesse le variazioni formali d'ufficio per inserimento e/o variazione di superficie e di RC. L'attuale composizione dei sub della particella catastale 37 è riportata nell'All.to 8, elenco dei sub. Per più completa informazione si allegano le visure storiche dei sub pignorati in parola (All.to 9, sub 9, visura storica; All.to 20, sub 21, visura storica).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	37	21		A3	5	5	88 mq	387,34 €	2	
	37	37	9		C2	4	25	40 mq	86,51 €		

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti catastali.

L'eventuale aggiudicatario deve procedere all'aggiornamento degli atti catastali mediante presentazione di nuova planimetria per variazione ed una SCIA IN SANATORIA all'Amm.ne com.le di Noicattaro ai fini della regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile, per abuso edilizio consistente in un aumento di superficie/cubatura rispetto al PdC assentito.

Il deposito a S1 piano interrato risulta di fatto diviso in due porzioni, equivalenti, a servizio degli occupanti del primo e secondo piano; trovano alloggiamento le riserve idriche con relativo impianto di sollevamento. Anche per tale situazione va eseguita la regolarizzazione catastale mediante presentazione di planimetria in variazione.

PRECISAZIONI

La distribuzione degli spazi interni è stata modificata rispetto al progetto originario, come riportato in planimetria allegata, per ampliamento del salone sul terrazzo a livello per 10 mq, in assenza di legittimazione urbanistica.

PATTI

Nessuno noto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento per civile abitazione è in buono stato di manutenzione e d'uso. Qualche problema di risalita è presente nell'interrato.

PARTI COMUNI

Oltre alle parti comuni codicisticamente definite, vi è il Sub 6 della particella 37 del foglio 37 qualificato catastalmente BCNC Bene Comune Non Censibile (scala condominiale) e il sub 11 qualificato catastalmente come BCC Bene Comune Censibile, come da visura storica allegata (All.to 11, vis. storica); il sub 11 in sostanza è area condominiale servitù di passaggio comune a più proprietà, che consente l'accesso alla pubblica Via Carmine. Allo stato il sub 11 comprenderebbe la particella catastale 3698 (All.to 2, citato) che non è oggetto di pignoramento, non si appartiene all'Esecutata, e sarà parte di una strada di piano prevista dal PRG non ancora realizzata (All.to 12, particella 3698 del fg 37, vis storica).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessun gravame noto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come avanti sinteticamente detto, trattasi di un appartamento per civile abitazione posto a secondo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato.

Dalla strada pubblica Via Carmine si percorre uno spazio/accesso condominiale fino al civico 207/Q, in atti 209; per tramite di una grata protettiva e di una porta in lega di alluminio, si accede all'androne di una scala comune, rivestita in granito, che porta ai due piani superiori. Giunti al pianerottolo di arrivo al secondo piano, a destra vi è un minuscolo ripostiglio, a sinistra vi è la caposcala di accesso all'alloggio.

La porta caposcala immette in un piccolo ingresso e da questo al salone. Dal salone, a sinistra, si accede al cucinino; per tramite di porta finestra si accede al terrazzo a livello (affaccio sul prospetto Est) e quindi, di fronte, vi è accesso ad un disimpegno per il quale si accede, in successione da sinistra verso destra, al bagno, alla camera da letto, al ripostiglio e infine ad un locale adibito a letto 2; quest'ultimo in progetto e in planimetria catastale è un locale buio, perciò deposito, ma dotato di lucernaio, presente sia in progetto che in realtà, ma di superficie di molto inferiore a 1/8 della superficie calpestabile (vedasi le planimetrie, All.to 18, plan. catastale e All.to 19, plan. attuale). Dal cucinino, dal salone e dalla camera da letto si accede sull'ampio terrazzo a livello (con affaccio sul lato Est e Sud prospiciente l'area comune di accesso da via pubblica).

A ridosso della parete Nord del salone, in modo del tutto improprio, è stato realizzato un minuscolo vano mediante tramezzatura alta, ma che non raggiunge il soffitto, per rispondere ad una esigenza di maggior quiete per infante presente nella famiglia che occupa l'alloggio. La tramezzatura non poteva raggiungere il soffitto poiché sarebbe stato realizzato un vano cieco, senza veduta, senza luce, senz'aria. La tramezzatura in parola non è stata riportata neanche nella planimetria attuale di cui all'All.to 19 poiché è opera che va senza dubbio demolita (magari al termine della contingente esigenza di maggiore riservatezza/quiete dell'infante).

Il pavimento dell'intero alloggio è ricoperto da piastrelle ceramiche 30x60 in tinta chiara; fa eccezione il bagno, con pavimento e pareti rivestite come d'uso con piastrelle del tutto simili. Il bagno è dotato di tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti, con doccia. Altezza al soffitto pari a 2,95 m. Pareti interne ed esterne intonacate e pitturate.



Gli infissi esterni sono in lega leggera di alluminio verniciato bianco con doppi vetri (2/6/2), protetti da tapparelle in plastica avvolgibili a mano; la porta caposcala è del tipo blindata; le porte interne sono tamburrate impiallacciate in tinta noce, di buon effetto e di discreta fattura.

Sono presenti tutti gli impianti a rete: impianto elettrico sottotraccia, con videocitofono, a norma all'epoca della realizzazione; impianto idrico e fognante presenti e funzionanti, acqua potabile da AQP con riserva idrica posta nel deposito pertinenziale a piano interrato. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas alloggiata in armadio posto a ridosso del muro esterno del salone, realizzato con pannelli in lega leggera e muretto porta caldaia, un vano tecnico (che potrebbe essere anche smontato, eliminato senza compromettere la funzionalità). Dell'impianto termico non si dispone di 'Certificato di regolare esecuzione', ma di rapporto di controllo; se ne deduce che allo stato è a norma (All.to 13, rapporto di controllo del 26.01.2024); corpi radianti in alluminio.

La distribuzione degli spazi interni è stata modificata/ampliata rispetto al progetto originario e rispetto alla planimetria catastale attuale (si dirà meglio in 'Regolarità edilizia').

Al piano interrato, accessibile da androne di piano terra per tramite di scala rivestita in granito, si giunge ad una quota di - 3,0 m circa; pavimento rivestito da piastrelle ceramiche di modesta fattura; **il pavimento si è presentato bagnato**, con acqua liquida a pavimento in strato di alcuni millimetri, e le pareti con diffusa evidenza di risalita capillare. Questo vano pertinenziale, ricavato dividendo in due l'originario vano unico, come da progetto e come accatastato, con un muro in tufelle da 10 cm, è destinato a deposito e alloggiamento della riserva idrica con impianto di sollevamento (autoclave).

L'edificio di cui l'alloggio in parola è parte, dovrebbe essere realizzato con struttura portante intelaiata, pilastri e travi in clst armato, plinti di fondazione e solai intermedi in latero-cemento; pareti di tomagno dello spessore medio di circa 40 cm (verosimilmente un pacchetto con camera d'aria, secondo l'uso dell'epoca di costruzione); pareti divisorie interne in tufelle o forati da 10 cm. Il complesso edilizio si compone di parti non visitate in quanto non appartenenti all'Esecutata; peraltro, dalla documentazione edilizia ricevuta dall'Amm.ne com.le non si evincono le caratteristiche strutturali di un complesso che ha origini ante '67 a piano terra, cui segue ampliamento e sopraelevazione a primo piano su concessione edilizia in sanatoria, quindi un PdC per la sopraelevazione a secondo piano.

La relazione tecnica (All.to 22, relazione tecnica) a corredo delle tavole di progetto e della pratica edilizia, come trasmessa dall'Amm.ne com.le (All.to 16, PdC n. 25/2006, citato) descrive i caratteri costruttivi del secondo piano. La muratura perimetrale di tomagno è costituita da materiale sintetico, ovvero calcestruzzo aerato autoclavato (uno dei marchi commerciali siporex) protetto da pacchetto termoisolante (pannelli in polistirene) e intonaco esterno e interno; anche la tramezzatura interna è realizzata con calcestruzzo aerato, intonacato e pitturato. La copertura è realizzata in legno lamellare, a costituire sia gli elementi portanti (travi e architravi) che la chiusura in listato da 18 mm con sovrastante pannello isolante e massetto sigillato da guaina impermeabile.

L'altezza al soffitto è di 2,95 cm; nell'ingresso e in cucina l'altezza è pari a 2,40 m.

Il terrazzo a livello è tutto è tutto piastrellato, protetto da adeguato parapetto in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (All.to 24, contratto). Il contratto è registrato, ma non trascritto; viene pattuita la decorrenza dal 01.10.2014 per la durata di 4 anni, con rinnovazione tacita; ne consegue che la prossima scadenza utile è il 01.10.2026, ovvero fra 2 anno e 4 mesi. Il canone è stato stabilito in 400,00 €/mese.

Stato della causa in corso per il rilascio

Non si ha notizia alcuna su operazioni di risoluzione del contratto in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001 al 17/06/2009		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/2001	94/94	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/12/2001 al 17/06/2009		accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	17/06/2009	26413	17901
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/06/2009 al 20/10/2023		divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	17/06/2009	26415	17903
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Dalla 'Certificazione notarile' agli atti di causa si rileva che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di -----, da parte del coniuge ----- e dei figli ----- e -----; risulterebbe accettazione tacita a seguito di divisione dell'eredità e della donazione ricevute.



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 24/01/2011
Reg. gen. 2686 - Reg. part. 570
Importo: € 500.000,00
A favore di -----
Contro -----
Capitale: € 250.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 20/10/2023
Reg. gen. 49462 - Reg. part. 37690
A favore di ----- SpA
Contro -----

Oneri di cancellazione

Come da prassi del processo di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in parola insiste in 'Zona B6, ex aree CS del PdF', secondo le vigenti NTA dello strumento urbanistico del Comune di Noicattaro. In tali aree l'Iff = 3 mc/mq, Hmax = 14,50 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile NON risulta urbanisticamente legittimo. La costruzione in parola non è antecedente al 01.09.1967, ma l'organismo edilizio di cui è parte, ha inizio con la realizzazione a piano terra di un autolavaggio (per una superficie inferiore alla sagoma attuale) con titolo 'Nulla osta per esecuzione di lavori edili' n. 71/63 del 27.12.1963. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di abitabilità.

Autorizzazioni edilizie. A domanda, l'Amm.ne com.le di Noicattaro ha fornito con PEC di ritorno le pratiche edilizie che riguardano il complesso immobiliare che insiste sulla particella catastale n. 37 del fg 37. Dall'intera documentazione fornita sono stati selezionati i titoli pertinenti a quanto pignorato; i titoli abilitativi pertinenti sono i seguenti (allegati come pervenuti):

1. CE Concessione Edilizia n. 34/77 rilasciata il 20.01.1978 a nome di ----- (All.to 14, CE n. 34/77);
2. CE Concessione Edilizia in sanatoria n. 484 del 04.06.2001, pratica edilizia in sanatoria n. 453/85 a nome di -----
----- (All.to 15, CE in sanatoria n. 484/85);
3. PdC Permesso di Costruire n. 25/2006 del 08.03.2007, rilasciato a -----, -----,
-----, ----- (All.to 16, PdC n. 25/2006).



Con riferimento alle pratiche edilizie rubricate (e alle altre pertinenti a porzioni di fabbricato non soggette a pignoramento, ma autorizzativi infine di un unico organismo edilizio), non è mai stato allegato alcun 'Certificato di abitabilità/agibilità'.

A seguito di visita in persona presso l'UTC del comune di Noicattaro (in data 27.05.2024), è stato possibile verificare che fu presentata domanda di abitabilità, cui fa seguito da parte dell'Amm.ne la richiesta di integrazione di documentazione, si veda l'All.to 17, richiesta di integrazione di documentazione del 12.07.2010; tale documentazione integrativa richiesta non è mai stata prodotta e l'Amm.ne com.le non ha potuto rilasciare il 'Certificato di abitabilità'; **il complesso edilizio e l'alloggio in parola quindi, sono privi di 'certificato di abitabilità'**.

Da quanto prodotto si evince che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato: le difformità riguardano (All.to 16, citato; All.to 18, citato; All.to 19, citato):

- A. la realizzazione di un minuscolo ripostiglio sul pianerottolo di arrivo a secondo piano (la metà destra non calpestata con l'accesso all'alloggio, posto a destra per chi sale); bene in planimetria catastale;
- B. lieve spostamento della porta della cucina, correttamente rappresentata in planimetria catastale;
- C. diversa distribuzione degli spazi nella zona notte; correttamente riportata in planimetria catastale;
- D. ampliamento del soggiorno di una superficie pari a 10 mq, in sottrazione al terrazzo a livello; situazione difforme rispetto al titolo abilitativo e non riportato in planimetria catastale.

Poco rilievo urbanistico ha la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni, per la quale sarebbe sufficiente una CILA; notevole peso ha l'ampliamento del salone, realizzato in difformità rispetto al PdC approvato.

Per quanto evidenziato ed ai fini della regolarizzazione, si deve:

- a. presentare una SCIA in sanatoria (capace di sanare anche le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni) per regolarizzare l'abuso costituito dall'ampliamento della superficie utile calpestabile, che genera un volume urbanisticamente rilevante;
- b. presentare una variazione catastale.

Gli oneri saranno determinati/esposti nel paragrafo 'Stima', appresso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Richiesti, non sono stati forniti: 1. certificato energetico dell'immobile / APE; 2. la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; 3. la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico/fognante; 4. Esiste, ma non fornita, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico in quanto un Tecnico abilitato ha rilasciato un 'Rapporto di controllo di efficienza energetica sull'impianto termico in data 26.01.2024 (All.to 21, citato).

Osservazioni

I titoli edilizi abilitativi e succedutisi nel tempo, non portano mai il 'Certificato di Abitabilità/Agibilità', non si ha notizia della presenza del 'Certificato di collaudo statico' (nella sostanza la P.A. ha rilasciato titoli abilitativi successivi per interventi strutturali sull'edificato senza che fosse accertato e concluso il procedimento tecnico-amministrativo precedente).

Una compravendita a rogito notarile, sancisce la volontà delle parti contraenti, che, in ipotesi, potrebbero convenire sull'assenza dell'Abitabilità/Agibilità dell'edificio/alloggio singolo oggetto del negozio.

Vero è infatti che a norma vigente, ex art. 24 del DPR 380/2001, può essere richiesto il rilascio di agibilità mediante SCA Segnalazione Certificata di Agibilità (anche parziale) che deve essere corredata da:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;

Posto in secondo piano la sanzione amministrativa per la mancata presentazione della SCA, **al comma 6 del citato art. 24 si sancisce l'inutilizzabilità di un immobile privo di SCA, ovvero privo di Certificato di collaudo statico.**

Quest'ultima carenza assume rilevanza penale a mente dell'art. 75 del DPR 380/2001, reato che permane a carico di diversi soggetti, fino a rimozione delle cause che lo determinano, ovvero fino al conseguimento del 'Certificato di Collaudo Statico'.²

Nel caso che ci occupa, ovvero di un complesso edilizio realizzato per interventi/apposizioni successive, dovrebbe essere incaricato un Tecnico abilitato, strutturista, con anzianità superiore a 10 anni di iscrizione all'Albo, al fine di verificare la staticità dell'edificio, quindi la verifica di della conformità degli impianti a rete e delle prestazioni energetiche. Sarà lo stesso Tecnico incaricato a valutare preliminarmente se si possa collaudare la singola unità immobiliare o si debba prendere in considerazione l'intero organismo edilizio, coinvolgendo in tal caso anche soggetti terzi rispetto all'Esecutata.

Ciò rilevato, il ctu si limiterà a valutare l'immobile nella sua piena commerciabilità, valutando, di massima, gli oneri necessari per conseguire l'Agibilità mediante SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), corredata dalla documentazione, come avanti riportato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il complesso immobiliare conta solo due condomini. Al ctu non sono state comunicate pendenze insolute.

² Corte di Cassazione Penale Sez. 3[^], 12.03.2024 Sentenza n. 10235



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli che ne impediscono la immediata utilizzabilità/occupabilità, servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato (domanda e offerta), sua evoluzione anche con valore prospettico in relazione all'andamento economico generale (trend consolidato e ipotetico futuro); caratteri specifici del bene, destinazione d'uso (e possibile conversione ad altro uso); in termini formali il riferimento è ai caratteri intrinseci ed estrinseci del bene stimando.

Non minore considerazione devono avere le aggiunte e/o detrazioni al valore ordinario onde tener conto di fatti non ordinari, che modificano la possibilità di trarre da subito un reddito. In tale alveo si inserisce anche la detrazione del 15% stabilita dal GE onde tener conto di tutto quanto non è stato possibile accertare in corso di causa che potrebbe avere riverbero sul valore del bene pignorato.

Vanno quindi considerati tutti i fatti, anche di legittimazione, al fine di rendere 'commerciabile' il bene oggetto di stima (manutenzioni ordinarie e straordinarie, acquisizione di certificazioni, legittimazione edilizia, pesi e gravami, indisponibilità immediata per fatti giuridici opponibili alla procedura, pendenze insolute).

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima, congiuntamente all'esame della documentazione agli atti di causa e quella ufficiale ulteriore acquisita dal ctu, dopo aver esperito un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, valutata la condizione effettiva del bene valutando.

Quindi, acquisito ogni dato utile, è possibile eleggere il metodo di stima, che deve sempre e solamente coincidere con il processo logico che avrebbe fatto la maggior parte degli operatori economici, agenti consapevolmente, senza condizionamenti se non quelli della massima utilità marginale.

Ovvio che il 'metodo diretto' di stima è d'elezione ove vi siano beni simili compravenduti in un arco temporale prossimo. Al venir meno di tale situazione, la professionalità dell'estimatore è fondamentale al fine di giungere al "più probabile valore di mercato del bene" considerando altri metodi estimativi.

Per il caso che ci occupa è stato possibile fare affidamento su prezzi realizzatisi per beni simili compravenduti in un arco temprale recente, nello stesso comune, quindi beni 'comparabili' ³.

A fortiori il ctu si è preoccupato di verificare il dato assunto per confronto con dati ufficiali di libero accesso quali i valori OMI (non a base di calcolo), e informazioni qualificate presso operatori professionali del luogo (non agenzie immobiliari, ma liberi professionisti che operano nel settore edilizio).

Tutto ciò premesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti, attribuendo il valore unitario e complessivo agli immobili oggetto di stima, come ivi esposto.

³ Dal Notaio A. Cotugno, con studio notarile in Noicattaro:
Atto per Notaio Cotugno da Noicattaro del 30.04.2024, rep. 39349;
Atto per Notaio Cotugno da Noicattaro del 13.04.2024, rep. 39313;
Atto per Notaio Cotugno da Noicattaro del 04.04.2024, rep. 39276;
Atto per Notaio Cotugno da Noicattaro del 28.04.2024, rep. 39263.



LOTTO 1**Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209

Appartamento per civile abitazione posto a primo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato. Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un ampio salone, a sinistra vi è accesso alla cucina e quindi a un disimpegno che distribuisce in successione a cameretta, bagno, letto e ripostiglio. Sul lato Sud e Ovest sono presenti balconi; per una superficie complessiva di circa 110 mq, oltre le superfici scoperte e pertinenza a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 37, Sub. 16, Categoria A2 - Fg. 37, Part. 37, Sub. 9, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà piena.

Valore di stima del bene: € 131.905,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 1 – Appartamento a primo piano - Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209	114,7 mq	1.150,00 €/mq (1)	€ 131.905,00	L'intero	131.905,00
Valore di stima					€ 131.905,00
detrazione del 15% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione del GE					19.785,75
Valore di stima al netto del 15%					112.119,25

(1) si tiene conto anche della non immediata disponibilità del bene all'eventuale aggiudicatario in ragione del contratto di locazione in essere opponibile alla procedura; l'aggiudicatario deve provvedere alla regolarizzazione edilizia e catastale.

Valore di stima al netto del 15% per vincoli e oneri non eliminabili: € 112.119,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore in €
Presentazione di CILA in ritardo per sanare la difforme distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato, oblazione e oneri professionali compresi	4.000,00
Variazione catastale per adeguamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi, compreso oneri professionali	2.000,00
Oneri per il conseguimento dell'agibilità, ad opera di un Tecnico qualificato, mediante presentazione di SCA	7.500,00
Totale deprezzamenti	13.500,00

Valore finale di stima: € 98.619,25 (= 112.119,25 – 13.500,00)



Valore finale di stima in cifra tonda: € 99.000,00 (euro novantanovemila/00)

Tra i deprezzamenti compare la voce relativa agli oneri per il conseguimento dell'Agibilità, ottenibile mediante presentazione di SCA Segnalazione Certificata per l'Agibilità; la SCA deve essere corredata delle certificazioni e dichiarazioni previste dall'art. 24 del DPR 380/2001, come esposto in 'Regolarità edilizia'.

Si osserva che allo stato il Tecnico professionista con i requisiti specifici, dovrebbe preliminarmente valutare se è necessario un 'Certificato di Collaudo Statico' relativo all'intero complesso immobiliare, coinvolgendo soggetti Terzi rispetto all'Esecutata come proprietari di altre unità immobiliari, oppure rilasciare un 'Certificato di idoneità statica' relativamente alle sole unità pignorate, come descritte nei Lotti 1 e 2.

Comunque vanno acquisiti, a posteriori, certificazioni relative agli impianti a rete e va redatta la Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio/unità immobiliare.

So osserva che per tutti i titoli abilitativi rilasciati non è stato mai concluso il procedimento amministrativo con ultimazione dei lavori, collaudo statico e abitabilità/agibilità, a partire dal primo Nulla Osta alla realizzazione di opere edilizie, risalente al 1963.

Si fa presente, infine, che al sopralluogo effettuato in occasione di accesso e ispezione del pignorato, a pian interrato è stata riscontrata abbonante acqua fluita a pavimento (circostanza perdurante da tempo, hanno riferito gli Occupanti gli alloggi); tale circostanza, la cui causa non è stato possibile accertare nella citata ispezione, può causare o aver già causato infiltrazione anche alle fondamenta dell'edificio.

È molto probabile che l'accertamento delle condizioni di staticità debbano essere condotte con sistema invasivo per giungere a mettere a nudo le strutture portanti di fondazione.

L'onere complessivo, con stima a corpo, potrebbe aggirarsi intorno a € 15.000,00, è stato equitativamente diviso tra i due lotti costituiti, salvo una maggior somma ove l'intervento debba essere esteso all'intero complesso edilizio costituente un unico organismo edilizio strutturalmente connesso.

LOTTO 2

Bene N. 2 - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209

Appartamento per civile abitazione posto a secondo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato.

Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un salone, a sinistra vi è accesso alla cucina, di fronte vi è un disimpegno che distribuisce in successione da sinistra a destra, a bagno, letto vano deposito con lucernaio adibito a letto 2.

L'alloggio si continua e si completa con un ampio terrazzo a livello sul lato Ovest, prospiciente area comune servitù di accesso. Per una superficie coperta di circa 90 mq, oltre il terrazzo a livello di circa 40 mq e di pertinenza a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 37, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 37, Part. 37, Sub. 9, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà piena.

Valore di stima del bene: € 91.728,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 2 – Appartamento a secondo piano - Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209	93,6 mq	980,00 €/mq (1)	€ 91.728,00	L'intero	91.728,00
Valore di stima					€ 91.728,00
detrazione del 15% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione del GE					13.759,20
Valore di stima al netto del 15%					77.968,80

(1) si tiene conto anche della non immediata disponibilità del bene all'eventuale aggiudicatario in ragione del contratto di locazione in essere opponibile alla procedura; l'aggiudicatario deve provvedere alla regolarizzazione catastale e alla sanatoria edilizia. Il valore unitario, come stimato, è stato determinato considerando che un vano dell'alloggio, legittimamente deposito, oggi viene utilizzato come letto 2; si ricorda che tale vano è dotato di lucernaio per una superficie inferiore a 1/8 della superficie del vano.

Valore di stima al netto del 15% per vincoli e oneri non eliminabili: € 77.968,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore €	
Presentazione di SCIA per sanare l'abuso edilizio per ampliamento e la difforme distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato, oblazione e oneri professionali compresi (NOTA)	24.000,00	
Variatione catastale per adeguamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi, oneri professionali compresi	2.000,00	
Oneri per il conseguimento dell'agibilità, ad opera di un Tecnico qualificato, mediante presentazioen di SCA	7.500,00	
Totale deprezzamenti		33.500,00

Valore finale di stima: € 44.468,80 (= 77.968,80 – 33.500,00)

Valore finale di stima in cifra tonda: € 44.500,00 (euro quarantaquattromilacinquecento/00)

Tra i deprezzamenti compare la voce relativa agli oneri per il conseguimento dell'Agibilità, ottenibile mediante presentazione di SCA Segnalazione Certificata per l'Agibilità; la SCA deve essere corredata delle certificazioni e dichiarazioni previste dall'art. 24 del DPR 380/2001, come esposto in 'Regolarità edilizia'.

Si osserva che allo stato il Tecnico professionista con i requisiti specifici, dovrebbe preliminarmente valutare se è necessario un 'Certificato di Collaudo Statico' relativo all'intero complesso immobiliare, coinvolgendo soggetti Terzi rispetto all'Esecutata come proprietari di altre unità immobiliari, oppure rilasciare un 'Certificato di idoneità statica' relativamente alle sole unità pignorate, come descritte nei Lotti 1 e 2. Comunque vanno acquisiti, a posteriori, certificazioni relative agli impianti a rete e va redatta la Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio/unità immobiliare.

Si osserva che per tutti i titoli abilitativi rilasciati non è stato mai concluso il procedimento amministrativo con ultimazione dei lavori, collaudo statico e abitabilità/agibilità, a partire dal primo Nulla Osta alla realizzazione di opere edilizie, risalente al 1963.

Si fa presente, infine, che al sopralluogo effettuato in occasione di accesso e ispezione del pignorato, a piano interrato è stata riscontrata abbonante acqua fluiva a pavimento (circostanza perdurante da tempo, hanno riferito gli Occupanti gli alloggi); tale circostanza, la cui causa non è stato possibile accertare nella citata ispezione, può causare o aver già causato infiltrazione anche alle fondamenta dell'edificio. È molto probabile che l'accertamento delle condizioni di staticità debbano essere condotte con sistema invasivo per giungere a mettere a nudo le strutture portanti di fondazione per accertarne le condizioni di esercizio.

L'onere complessivo, con stima a corpo, potrebbe aggirarsi intorno a € 15.000,00, è stato equitativamente diviso tra i due lotti costituiti, salvo una maggior somma a definirsi ove l'intervento debba essere esteso all'intero complesso edilizio, costituente un unico organismo edilizio strutturalmente connesso.

(NOTA). Nel corso delle operazioni peritali in definizione e in corso di redazione della presente relazione peritale, interviene una innovazione normativa con pesante riverbero sul caso che ci occupa, viene pubblicato il DL n. 69 del 29.05.2024 – *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*, pubblicato il 29.05.2024 sulla GU n. 124, in vigore dal 30.05.2024, modifica diversi articoli del DPR 380/2001.

Per il caso che ci occupa va applicato il novello Art. 36-bis, che disciplina l'*Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziali difformità*, più specificatamente quanto novellato alla lettera h, n. 5 del comma 1 del citato DL 69/2024; casistica assorbita nella previgente nell'articolo 36, rubricato '*Accertamento di conformità*', (mentre ora è rubricato: Art. 36 - '*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali*').

Orbene, la domanda di sanatoria, ove possibile, ai sensi del DL citato si libera della verifica della doppia di conformità (agli strumenti urbanistici all'attualità e all'epoca della commissione dell'abuso) lasciando impregiudicata la verifica agli strumenti urbanistici all'attualità e ai soli vincoli/criteri edilizi dell'epoca del fatto abusivo.

La SCIA in sanatoria viene rilasciata, ove ammissibile, subordinandola ... **<<al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032,00 e 30.984,00 €>> ...**

La relazione tecnica (All.to 22, citato) agli atti del fascicolo edilizio del PdC 25/2006 rilasciato per la costruzione del secondo piano, e per la parte che qui interessa, Sub 21 della part.IIa 37 del fg 37, riporta la verifica degli indici urbanistico-edilizi.

Ivi si legge che il volume realizzabile sul lotto disponibile in 'Zona B6, ex CS del PdF' è pari a 1.939,80 mc; che il volume pre-esistente sommato a quello di progetto è pari a 1.860,37 mc con cubatura residua pari a

$$1.939,80 - 1.860,37 = 79,43 \text{ mc}$$



Considerata una altezza complessiva del vano abusivo a secondo piano pari a 3,30 m su una superficie pari a 10,0 mq lordi occupati, viene impegnato abusivamente un volume pari a 33,0 mc; considerato anche i 3 mc realizzati sul pianerottolo di arrivo a secondo piano mediante realizzazione ivi di un ripostiglio, si giunge ad un volume abusivo pari a

$$33 + 3 = 36,0 \text{ mc} < \text{di } 79,43 \text{ mc disponibili residui}$$

L'abuso è sanabile poiché non v'è modifica dello strumento urbanistico, l'immobile era ed è compreso in 'Zona B6'. L'abuso è sanabile, ai sensi del novellato DL 6/2024.

La superficie abusiva realizzata è pari all'incremento di superficie del salone per 10 mq e al vano ripostiglio per la superficie di 1,0 mq, quindi per un totale di 11,0 mq.

Avanti è stato definito/stimato il valore di mercato unitario attribuibile all'immobile in parola pari a €/mq 980,00.

Applicando il disposto del novello Art. 36bis del DL 69/2024, a titolo di oblazione la sanatoria costa

$$\text{€/mq } 980,00 \times 11 \text{ mq} \times 2 = \text{€ } 21.560,00 \text{ (euro ventunomilacinquecentosessanta/00)}$$

oltre oneri professionali (stimabili in non meno di € 2.500,00).⁴ Tutto ciò spiega la voce esposta in tabella 'Detrazioni'.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lotto 1: è stata rilevata una difformità nella distribuzione degli spazi interni tra stato dei luoghi, progetto approvato e planimetria catastale; non è stato rinvenuto nel fascicolo edilizio il Certificato di Abitabilità.

Lotto 2: è stato rilevato abuso edilizio per ampliamento della superficie dell'alloggio rispetto al progetto approvato; è stata rilevata una difformità nella distribuzione degli spazi interni tra stato dei luoghi, progetto approvato e planimetria catastale; non è stato rinvenuto nel fascicolo edilizio il Certificato di Abitabilità.

Con precipuo, specifico, riferimento all'assenza di 'Certificato di Abitabilità' e al prodromico 'Certificato di Collaudo Statico', si ritiene che ad Altri compete definire l'astabilità del pignorato (ricordando, per un di più, che ai sensi dell'art. 75 del DPR 380/2001 l'utilizzo dell'immobile prima del rilascio del Certificato di Agibilità è sanzionato con l'arresto fino a un mese o l'ammenda da 103,00 a 1.032,00 €); in assenza di 'Certificato di collaudo statico' dovrebbe essere inibita l'utilizzazione della struttura.

Per ogni di più e meglio, si può considerare la Sentenza del Cons. Stato n. 6138/2021 del 04.03.2021.

⁴ Le considerazioni a seguire, prima facie, appaiono decontestualizzate, ma a parere del ctu vale rilevare che oggi è stato necessario applicare, al caso che ci occupa, il disposto del citato DL n. 69/2024, che modifica diversi articoli del DPR n. 380/2001.

Le modifiche introdotte all'art. 36 e il novello art. 36bis **introdurrebbero una violenta disparità di trattamento** tra chi commette un abuso edilizio in assenza di titolo abilitativo (assoggettato all'oblazione pari al doppio degli oneri urbanistici) e chi commette anche un modesto abuso in difformità al titolo abilitativo (assoggettato all'oblazione pari al doppio del valore di mercato quale vantaggio conseguito con l'abuso). In sostanza e a conti fatti, la regolarizzazione dell'abuso di cui ci si occupa, con la norma previgente, sarebbe stata ottenuta con una oblazione pari a circa 40 €/mq x 11 mq x 2 = € 880,00, contro gli attuali € 21.560,00.

Per inciso e completezza di analisi/verifica delle innovazioni introdotte dal citato DL n. 69/2024, l'abuso di cui ci si occupa supera la tolleranza disciplinata dall'art. 34bis del DPR 380/2001 essendo l'abuso superiore all'incremento del 5% della superficie, come novellato al comma 1-bis. In chiosa, è verosimile che il citato DL n. 69/2024 venga modificato in sede di conversione in legge (tra meno di 60 gg), tale per cui debba essere rideterminato il valore dell'oblazione ai fini del conseguimento della legittimità edilizia in sanatoria. Pensieri in libertà.

A parere del ctu è auspicabile l'incarico a Tecnico professionista abilitato che, previo esame di massima della situazione tecnico-edilizia ed urbanistico-amministrativa, si esprima su due ipotesi:

- a. collaudare 'parzialmente' l'edificio limitatamente agli alloggi pignorati, rilasciando un 'Certificato di idoneità statica' in luogo di un 'Certificato di collaudo statico' (consapevoli che il Certificato di idoneità statica non sostituisce il Certificato di collaudo);
- b. non potendo procedere con l'ipotesi a. precedente, debba necessariamente procedersi al collaudo statico dell'intero edificio, interessando anche la proprietà di Terzi, non soggetti a pignoramento.

e rilasciare quindi un preventivo di spesa definitivo.

Il Tecnico a nominarsi potrebbe essere scelto da una terna richiesta all'Ordine professionale degli Ingegneri o Architetti.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, 06.06.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Digregorio Francesco

DOTT. AGR. FRANCESCO DIGREGORIO
Ordine provinciale Dottori Agronomi
e Forestali - Bari - n. 597



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Ortofoto
3. Estratto atto di matrimonio
4. Elaborato planimetrico
5. PNL sub 16
6. PNL sub 9
7. Tavola stato dei luoghi primo piano
8. Elenco sub al fg 37 p 37
9. F 37 p 37 sub 16 storica
10. F 37 p 37 sub 9 storica
11. F 37 p 37 sub 11 storica
12. F 37 p 3698 CT storica
13. Rapporto di controllo primo piano – imp termico
14. CE 34/77
15. CE in sanatoria 484 del 04.06.2001
16. PdC 25-2006
17. Abitabilità – richiesta integrazione documentale
18. PNL sub 21
19. Tavola stato dei luoghi secondo piano
20. F 37 p 37 sub 21 storica
21. Rapporto di controllo secondo piano – imp termico
22. PdC 25-2006 – relazione tecnica
23. Contratto di locazione 1P
24. Contratto di locazione 2 P

FOTO

Check list

Situazione catastale aggiornata, in formato word



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

Bene N. 1 - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209

Appartamento per civile abitazione posto a primo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato. Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un ampio salone, a sinistra vi è accesso alla cucina e quindi a un disimpegno che distribuisce in successione a cameretta, bagno, letto e ripostiglio. Sul lato Sud e Ovest sono presenti balconi; per una superficie complessiva di circa 110 mq, oltre le superfici scoperte, pertinenza a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 37, Sub. 16, Categoria A2 - Fg. 37, Part. 37, Sub. 9, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà piena. Immobile da assoggettare a regolarizzazione urbanistica e catastale.

LOTTO 2

Bene N. 2 - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209

Appartamento per civile abitazione posto a secondo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato. Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un salone, a sinistra vi è accesso alla cucina, di fronte vi è un disimpegno che distribuisce in successione da sinistra a destra, a bagno, letto, vano deposito con lucernaio adibito a letto 2. L'alloggio si continua e si completa con un ampio terrazzo a livello sul lato Ovest, prospiciente area comune servitù di accesso. Per una superficie coperta di circa 90 mq, oltre il terrazzo a livello di circa 40 mq, pertinenza a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 37, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 37, Part. 37, Sub. 9, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà piena. Immobile da assoggettare a regolarizzazione urbanistica e catastale.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 405/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209		
Diritto reale:	Proprietà piena	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 37, Sub. 16, Categoria A2 - Fg. 37, Part. 37, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	114,7 mq
Stato conservativo:	In buone condizioni d'uso l'alloggio; in precarie condizioni il vano deposito a piano S1		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto a primo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato. Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un ampio salone, a sinistra vi è accesso alla cucina e quindi a un disimpegno che distribuisce in successione a cameretta, bagno, letto e ripostiglio. Sul lato Sud e Ovest sono presenti balconi; per una superficie complessiva di circa 110 mq, oltre le superfici scoperte e pertinenza a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Noicattaro (BA) - Via Carmine, 209		
Diritto reale:	Proprietà piena	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 37, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 37, Part. 37, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	93,6 mq
Stato conservativo:	In buone condizioni d'uso l'alloggio; in precarie condizioni il vano deposito a piano S1		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto a secondo piano di un complesso edilizio di 3 piani fuori terra e un interrato. Vi si accede da scala condominiale dal civico 207/Q (o 209, come in atti); l'appartamento consta di un ingresso e un salone, a sinistra vi è accesso alla cucina, di fronte vi è un disimpegno che distribuisce in successione da sinistra a destra, a bagno, letto vano deposito con lucernaio adibito a letto 2. L'alloggio si continua e si completa con un ampio terrazzo a livello sul lato Ovest, prospiciente area comune servitù di accesso. Per una superficie coperta di circa 90 mq, oltre il terrazzo a livello di circa 40 mq e pertinenza a piano interrato. Urbanisticamente in 'Zona B6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOICATTARO (BA) - VIA CARMINE, 209

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 24/01/2011
Reg. gen. 2686 - Reg. part. 570
Importo: € 500.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 20/10/2023
Reg. gen. 49462 - Reg. part. 37690
A favore di ----- SpA
Contro -----
Formalità a carico della procedura



BENE N. 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NOICATTARO (BA) - VIA CARMINE, 209

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 24/01/2011
Reg. gen. 2686 - Reg. part. 570
Importo: € 500.000,00
A favore di ----- SpA
Contro -----
Capitale: € 250.000,00



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 20/10/2023
Reg. gen. 49462 - Reg. part. 37690
A favore di ----- SpA
Contro -----

