



TRIBUNALE DI BARI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 236/2019 R.G.E.

Promossa da: con sede legale in Bari alla via Abate Gimma n. 73,
Cod. Fisc./P. IVA , ed ivi elettivamente domiciliata in via principe
Amedeo, 25 presso lo studio del proprio difensore, avv. Angelo SCHITTULLI

In danno di: “ [REDACTED] ” con sede in [REDACTED] (BA) alla via [REDACTED]
[REDACTED] Cod. Fisc./P. IVA [REDACTED], legalmente rappresentata dall'amm.re unico e
legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED] residente in [REDACTED]
(BA) alla via [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

C.T.U. : dott. ing. Donato SALOMONE

Custode : avv. Claudio ROMANAZZI

RELAZIONE DI CONSULEZA TECNICA D'UFFICIO ESTIMATIVA



I) INCARICO E QUESITI.

Con provvedimento del 31/05/2019 contenuto nel Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 c.p.c. (pervenuto a mezzo PEC in data 10/06/2019) la dott.ssa Assunta Napoliello, Giudice dell'Esecuzione epigrafata, nominava il sottoscritto ing. Donato Salomone – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3533 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari con il n. 1231 -, quale esperto estimatore nella procedura esecutiva epigrafata, nonché quale custode dei beni l'avv. Claudio Romanazzi.

Con lo stesso provvedimento il G. E. disponeva il conferimento degli incarichi summenzionati con le modalità telematiche, onerando l'esperto estimatore ed il custode di provvedere alla accettazione dell'incarico trasmettendo, entro 10 giorni, a pena di sostituzione, atto di giuramento ed accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale e formulava i quesiti cui l'esperto estimatore dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed effettuandone il relativo deposito telematico in modalità pct :

‘Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*



- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G. E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:



- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***



- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il*



valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Con il suddetto provvedimento il G. E. disponeva inoltre che:

- "... Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.
- L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.



Il G. E. assegnava all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto; inoltre, al fine di consentire allo stesso esperto lo svolgimento dell'incarico, lo autorizzava a:

a) *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*

b) *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

Come richiesto nel decreto di nomina, in data 10 giugno 2019 il sottoscritto provvedeva a trasmettere telematicamente atto di giuramento ed accettazione dell'incarico ricevuto, sottoscritto digitalmente.

II) BENI PIGNORATI

Forma oggetto dell'incarico, come precisato nell'atto di pignoramento " ... *l'immobile di seguito descritto, di proprietà della [REDACTED] (P.I. [REDACTED]), con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] nonché i relativi frutti, adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni e sopraelevazioni, e precisamente:*

" ... Opificio sito in Noicattaro alla via Decaro snc, pino T – 1 – S1, riportato in catasto fabbricati al foglio 13, particella 655, sub 1, categoria D/1, rendita € 5.010,00"

III) ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI.

Il sottoscritto esperto, esaminato attentamente il fascicolo di causa avviava preliminarmente presso gli Uffici della Agenzia del Territorio le procedure necessarie ad ottenere la documentazione catastale riferita ai beni pignorati (visure, estratto del foglio di mappa n. 13 di Noicattaro comprendente la particella n. 655 e planimetrie catastali del cespite pignorato, acclusi alla relazione a formare l'allegato sub. 03) nonché, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Noicattaro, quelle per la verifica della legittimità edilizia ed urbanistica degli immobili, documentazione pure presente (come sub. 04) nella sezione allegati della Relazione di Stima del lotto [richiesta di visione pratiche edilizie ed estrazione copie; copie di: atto del 28/10/2000 per Segretario Generale del Comune di Noicattaro, rep. n. 1429 trascritto a Bari il 08/11/2000 ai nn. 37051/25506, di assegnazione lotti PIP "L 16 – 17 – 18 da



parte del Comune di Noicattaro ed in favore della soc. [REDACTED]; concessione edilizia n. del 17/02/2003 - pratica edilizia n. 03/PIP – e relativi stralci di elaborati grafici; denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) del 30/03/2005, prat. n. 69/05 – in variante alla precedente concessione edilizia n. 03/PIP e relativi stralci di elaborati grafici; certificato di agibilità rilasciato dal dirigente del settore urbanistica del Comune di Noicattaro in data 10/11/2005; accertamento di violazione di norme urbanistico edilizie contenente Ordinanza di demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato preesistente emesso dal dirigente del settore urbanistica del Comune di Noicattaro in data 05/06/2007; comunicazione del dirigente del settore urbanistica – edilizia privata – sportello unico per l’edilizia del Comune di Noicattaro in data 26/06/2008 avente ad oggetto il rigetto della istanza atta al conseguimento di permesso di costruire in sanatoria per le opere abusivamente eseguite (pratica 173/PIP del 05/03/2008) effettuato dalla [REDACTED].

Quindi, a seguito di accordi telefonici con il custode nominato avv. Claudio Romanazzi e su convocazione dello stesso, il sottoscritto si recava in data 28 giugno 2019 presso i luoghi ove sorgono gli immobili staggiti per dare inizio alle operazioni di ispezione propedeutiche all’espletamento del mandato ricevuto. Alla data e sui luoghi stabiliti, al viale Gennaro Decaro Sindaco snc, erano presenti oltre il sottoscritto CTU il custode nominato avv. Romanazzi, il sig. [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della soc. debitrice ed il sig. [REDACTED] in rappresentanza della società creditrice procedente nella sua qualità di socio della stessa, entrambi identificati dal custode.

L’immobile pignorato, costituito da opificio per la lavorazione e l’assemblaggio di strutture in legno di arredo e di carattere funzionale alle attività commerciali con annessi uffici e servizi, risultava occupato dalla società [REDACTED] – creditore procedente – in forza di contratto di locazione del 12/04/2016 registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Bari in pari data al n. 006891, del quale il sig. [REDACTED] forniva copia al custode.

Le parti presenti venivano quindi informate dall’avv. Romanazzi delle ragioni dell’accesso e dichiaravano di consentire all’esperto ausiliario del Giudice di svolgere le operazioni di indagine necessarie all’espletamento del mandato ricevuto; pertanto il sottoscritto procedeva alla ricognizione



generale del cespite ed alla esecuzione di rilevazioni metriche e fotografiche atte al completo adempimento dell'incarico ricevuto dal sig. Giudice della Esecuzione.

L'opificio risultava formato da un capannone ad una campata in struttura prefabbricata di calcestruzzo cementizio armato precompresso, in parte soppalcato con struttura in cemento armato realizzato in opera, oltre una palazzina per uffici a tre piani (interrato, terreno e primo piano), una cabina per la verniciatura esterna al capannone ma ad esso aderente e comunicante dotata di antistante tettoia ed aree esterne pertinenziali in parte asfaltate ed adibite al parcheggio ed alla manovra di veicoli ed in parte piantumate a verde. L'intero comprensorio, compreso nella zona PIP del Comune di Noicattaro ed edificato sui lotti L16 – L17 ed L 18 di detto Piano per gli Insediamenti Produttivi, risultava recintato sui quattro lati con muratura di calcestruzzo cementizio armato a facciavista e sovrastanti pannelli di grigliato metallico, con accessi dal Viale Decaro costituiti da due ampie cancellate scorrevoli carrabili e da un accesso pedonale (quasi al confine con il lotto L-19) protetto da porta in profilo di metallo e pannello centrale in vetro antintrusione dotato di apparecchio citofonico.

Nel corso delle indagini, su richiesta del custode, il sig. ██████████ riferiva che le aziende insediate nella zona P.I.P. di Noicattaro non sono organizzate in alcun forma di associazione o consorzio e che, pertanto, non vi sono spese comuni da sostenere periodicamente; ancora su richiesta del custode avv. Romanazzi, il sig. ██████████ si impegnava a fornire al custode stesso documentazione giustificativa dei pagamenti effettuati in favore del Comune di Noicattaro per tassa di smaltimento dei rifiuti ed ogni altro onere ad esso Comune dovuto.

Con riferimento, poi, alla avvenuta edificazione del compendio immobiliare, ancora su istanza del custode il sig. ██████████ dichiarava essere stato corrisposto dalla soc ██████████ in favore del Comune di Noicattaro il pagamento a saldo di quanto dovuto per oneri concessori (urbanizzazioni e costi di costruzione).

Alle ore 12:30, ultimate le operazioni di rilievo fotografico e di ispezione generale del compendio immobiliare, il sottoscritto sospendeva le operazioni rinviando il proseguimento delle stesse alle ore 10:00 del giorno 04/07/2019; le parti dispensavano il custode dal dare comunicazione del nuovo accesso. Le operazioni svolte venivano verbalizzate ed il verbale sottoscritto dagli intervenuti.



Alla data ed all'ora stabilite il sottoscritto riprendeva le operazioni di ispezione dell'immobile pignorato, effettuando rilevazioni metriche e fotografiche dei luoghi alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] in rappresentanza della soc. [REDACTED], mentre nessuno era presente per la debitrice [REDACTED].

Le operazioni si concludevano alle ore 12:15 e delle stesse si redigeva regolare verbale sottoscritto dai presenti (verbali allegati come sub. 5).

IV) ACCERTAMENTI PRELIMINARI - CONTROLLI SULLA COMPLETEZZA E LA CONGRUITÀ DI DATI E DOCUMENTI.

Come disposto dal G. E. con il provvedimento di nomina, il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato attentamente gli atti della procedura e svolto le indagini necessarie, ha eseguito i controlli circa la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

A tale riguardo, preliminarmente il sottoscritto CTU riferisce che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Essa certificazione si estende per un periodo superiore ai venti anni (precisamente dal 16/12/1991 al 03/05/2019) a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (12/12/2018, nn. 54888/8432) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che, sulla scorta dei pubblici registri immobiliari, sia risultato proprietario per il periodo considerato.

La stessa certificazione, tanto in relazione alle trascrizioni a favore che contro, risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che, sulla scorta dei pubblici registri immobiliari, sia risultato proprietario per il periodo considerato.

Non essendo l'esecutato soggetto fisico ma società di capitali, non vi sono certificazioni di stato civile o di matrimonio da produrre.

A fronte di quanto sopra, la documentazione prodotta dal creditore procedente risulta completa in relazione al periodo di vita dell'immobile.

V) RISPOSTE AI QUESITI.



Seguendo la elencazione contenuta nel provvedimento di nomina del 31/05/2019, si rendono di seguito le seguenti risposte ai quesiti ed agli accertamenti richiesti.

1) Identificazione dei beni – confini – dati catastali – formazione di lotti..

1.a) Identificazione dei beni e loro confini

Formano oggetto del pignoramento tutti i diritti di piena proprietà su compendio immobiliare (fabbricato ed aree) destinato a laboratorio artigianale per assemblaggio di arredamenti per negozi con annessi uffici e servizi sito in zona P.I.P. (Piano per gli Insedimenti Produttivi) del Comune di Noicattaro al viale Gennaro Decaro Sindaco s.n.c.; confinante nell'insieme con viale Gennaro Decaro Sindaco ed altri lotti (n. L 15 e n. L 19) della zona P.I.P.

1.b) Dati catastali

Riportato in Catasto fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio di mappa n. 13, particella 655, subalterno 1, Categoria D/1, Rendita Euro 5.010,00, via Decaro snc, piano: T-1-S1.

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2015 protocollo n. BA0394654 in atti dal 12/12/2015 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 163940.1/2015)

Si riporta di seguito schema riassuntivo dei dati identificativi e di classamento attuali.

CATASTO FABBRICATI									
Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub.	Z. C..	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
13	655	1		D/1				Euro 5.010,00	Variazione Toponomastica del 12/12/2015 protocollo n. BA0394654 in atti dal 12/12/2015 - derivante da aggiornamento ANSC (n. 163949.1/2015)
Indirizzo		VIA DECARO SNC piano T-1-S1							



Essi beni risultano così intestati:

	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in ██████████	██████████	Proprietà per 1000/1000

1.c) Formazione dei lotti – LOTTO UNICO

La scelta di formare un lotto unico deriva dalla natura stessa del bene, costituito da compendio immobiliare produttivo artigianale/industriale, formato da fabbricati (corpo uffici e capannone prefabbricato) con pertinenziali aree scoperte, non divisibile salvo lo svolgimento di complesse procedure comportanti interventi di natura strutturale, tali da divenire antieconomiche per il creditore procedente.

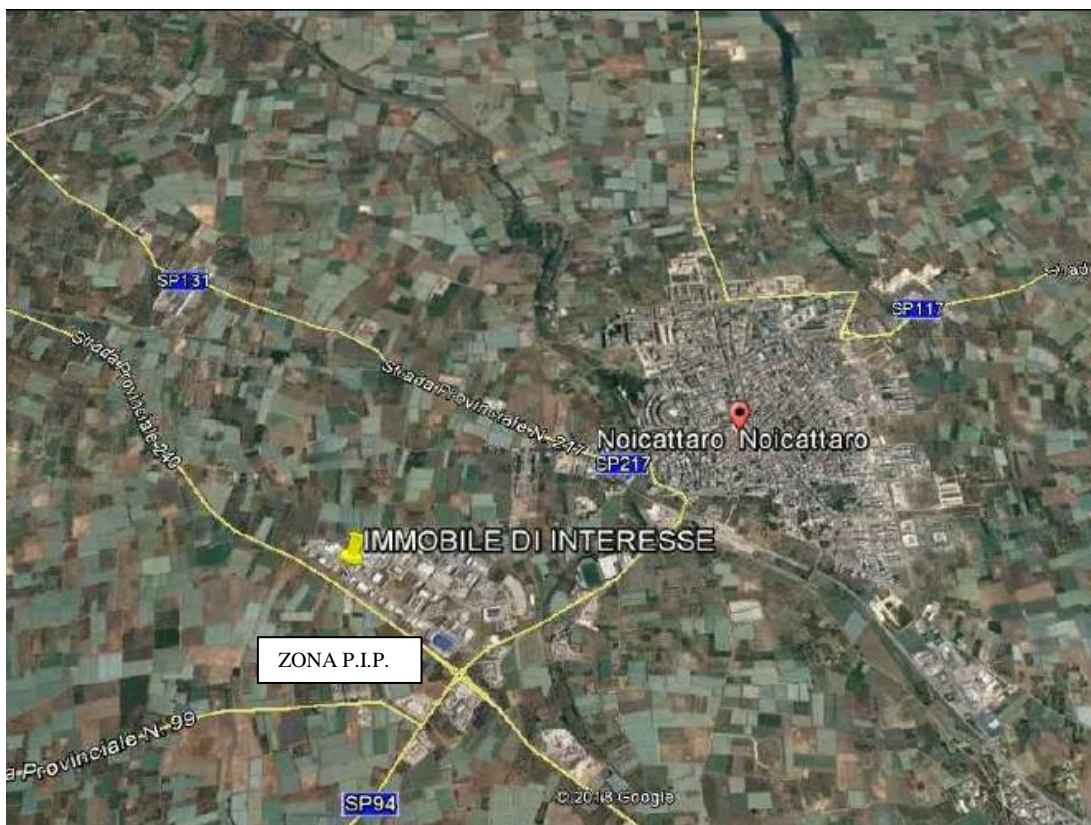
2) Descrizione dei beni – caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 – assoggettabilità della vendita all'IVA

2.a) Descrizione dei beni

Costituisce oggetto della indagine e della stima il compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale sito in Noicattaro al viale Gennaro Decaro Sindaco senza numero civico, costituito da capannone destinato a laboratorio artigianale per assemblaggio di arredamenti per negozi con annessi servizi ed uffici e pertinenziali aree esterne.



Il bene sorge in zona urbana periferica dotata di urbanizzazioni primarie, su di un'area destinata all'insediamento di fabbricati per attività produttive (zona P.I.P. di Noicattaro) posta in posizione strategica ai fini dei collegamenti viari con il Capoluogo e con il Sud Barese, risultando a ridosso della Strada Provinciale n. 240 – delle Grotte Orientali - e della Strada Provinciale n. 94 Casamassima/Noicattaro, entrambe di collegamento con la Strada Statale n. 100 Bari/Taranto.



Precisamente, il bene di interesse si compone di un capannone industriale prefabbricato in calcestruzzo armato precompresso ad una sola campata e ad un piano fuori terra (parzialmente soppalcato), un corpo uffici a due piani fuori terra oltre interrato e lastrico solare, realizzato invece con struttura portante tradizionale in calcestruzzo cementizio armato, che si innesta nel capannone nel lato corto a sud est comunicando con esso, nonché pertinentziali aree scoperte destinate al parcheggio ed alla manovra dei mezzi e parzialmente piantumate.

2.a.1) Capannone – area produzione

La porzione di opificio destinata alla produzione è costituita da capannone prefabbricato, ad una sola campata, realizzato con struttura costituita da pilastri verticali e travi a doppia pendenza in calcestruzzo armato vibrato precompresso scaricanti su fondazione diretta; copertura in tegoloni



pure prefabbricati in cemento armato vibrato precompresso a doppio T con soletta piana estradossata, intervallati da elementi continui a lucernaio e pacchetto impermeabilizzante di completamento; rompagnature formate da pannelli pieni sempre in cls armato precompresso con facciate pre rifinite intervallati da finestre continue a nastro; pavimentazione di tipo industriale in massetto di calcestruzzo cementizio armato con rete elettrosaldata, con giunti di dilatazione nei due sensi e superficie di finitura antiusura a spolvero di quarzo e legante. Portoni per l'accesso carrabile (uno su ciascun fronte lungo) dotati di serrande avvolgibili con comando di apertura/chiusura elettrico; porte di accesso pedonali metalliche, con comando di apertura antipanico a uno o due battenti; comunicazione con il corpo uffici dotata di porta metallica a battente.

Una porzione del capannone (fascia a sud) risulta soppalcata, ottenendosi così una ampia superficie di primo piano, accessibile però dal confinante corpo uffici del quale costituisce estensione funzionale, costruttivamente realizzata con struttura a telaio pilastri/travi in calcestruzzo cementizio armato in opera e solaio latero-cementizio; il collegamento diretto tra la zona soppalcata di primo piano e l'area di produzione del capannone è assicurato da una macchina montacarichi ubicata nella fascia di capannone sul lato nord ovest.

In prossimità della stessa zona, in aderenza al capannone sul prospetto sud ovest e comunicante con lo stesso tramite ampia porta a due battenti in profilo di alluminio elettrocolorato e vetro, insiste una cabina per la verniciatura realizzata con pannelli coibenti prefabbricati accoppiati, in parte ciechi ed in parte dotati di finestre, la cui copertura è realizzata con struttura metallica reticolare e sovrastante pacchetto coibente/impermeabile; a protezione della facciata sud ovest di essa cabina di verniciatura insiste una tettoia metallica che si estende sino alla recinzione.

Il capannone è formato da un unico ambiente all'interno del quale sono distribuite le varie postazioni di lavoro, senza elementi di separazione fra esse; la illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite da lucernai di copertura, finestre a nastro continue lungo i due prospetti nord e sud e portoni carrabili e pedonali che si aprono sui prospetti, mentre i due lati corti sono comunicanti con il corpo ufficio (lato est) e con il confine del lotto n. L 15 (lato ovest).



Gli impianti sono costituiti da quello elettrico, con distribuzione ai punti di utilizzazione tramite blindosbarre ancorate a parete e/o soffitto, quello idrico/fognario (comune con il corpo uffici) e quello dell'aria compressa, con distribuzione ai punti di utilizzo delle varie macchine per la lavorazione; la cabina di verniciatura è fornita impianto di aspirazione.

I servizi igienici e lo spogliatoio per il personale sono compresi nella struttura del corpo uffici, a piano terra dello stesso, in zona adiacente alla porta di comunicazione tra capannone ed uffici.

Quanto al giudizio complessivo, l'organismo edilizio presenta la semplicità costruttiva e compositiva tipica dei manufatti ad uso industriale/artigianale produttivo, ma proprio per questo funzionale all'utilizzo; i materiali utilizzati nella costruzione (pilastri, travi, tegole di copertura e pannelli in cemento armato precompresso vibrato; pavimento industriale; impianti; etc.) sono di buona qualità e finitura e si trovano in ottimo stato manutentivo.

Come meglio precisato nel paragrafo relativo alla legittimità urbanistica ed edilizia del compendio, esso presenta alcune irregolarità edilizie; in particolare si è accertato l'avvenuto accorpamento all'area di lavorazione della superficie corrispondente (nei titoli edilizi abilitativi posseduti dal bene) alla tettoia a confine con il lotto n. L 15 (lato nord ovest), nonché la realizzazione, in aderenza al prospetto sud ovest del capannone ed a confine con il lotto L 15, della cabina di verniciatura con relativa tettoia; dette opere, per quanto in seguito rappresentato, non sono sanabili ed andrà ripristinato lo stato di legittimità, per cui nella determinazione della superficie commerciale del capannone, la zona di tettoia accorpata sarà considerata quale superficie coperta accessoria e la cabina di verniciatura non sarà considerata in quanto andrà demolita.

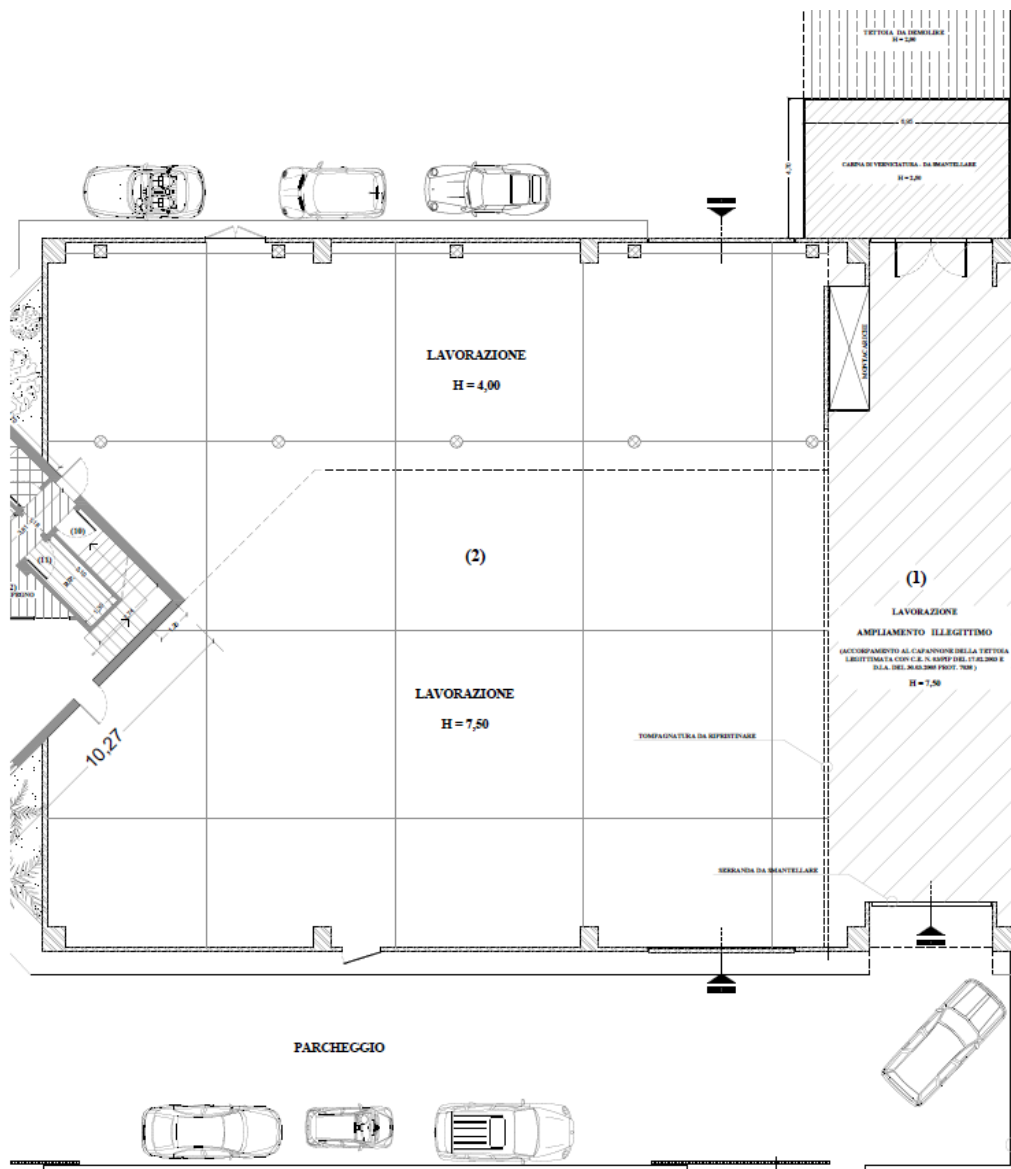
Per la consistenza, le risultanze dei rilievi metrici effettuati e l'uso di sistema vettoriale CAD nella trasposizione grafica dei dati rilevati indicano i seguenti valori:

Superficie totale del lotto:	mq. 1.820,01
Superficie coperta capannone: Sc:	mq. 614,00 ca
Sup. coperta tettoia	mq. 154,00 ca
H max interna	ml. 7,50 ca
H min interna	ml. 4,00 ca
Superfici scoperte pertinenziali S p	mq. 943,00 ca



Quest'ultima superficie, calcolata sottraendo a quella complessiva del lotto l'area di sedime dei fabbricati, costituisce ente urbano ed è paragonabile a giardini o aree strettamente pertinenziali. Essa superficie andrà considerata, nel calcolo di quella commerciale del fabbricato, raggugliata con opportuno coefficiente di omogeneizzazione che, seguendo le istruzioni del manuale edito dalla Agenzia delle Entrate, assumeremo pari al 5 % della superficie scoperta.

Di seguito si riportano in formato tabellare per ciascun ambiente, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale stessa, l'esposizione e le condizioni di manutenzione. Consistenza, forma e distribuzione interna sono leggibili nello stralcio planimetrico che segue, estrapolato dagli elaborati grafici predisposti dallo scrivente ed allegati alla consulenza come sub. 02).



Descrizione	Esposizione	Manutenzione	Coeff. Sup. Commerciale	S. Utile (mq.)	S. Ragg.
0) Superfici pertinenziali scoperte	tutte	buona	0,05	943,00	47,15
1) Ampliamento in tettoia	Aree scoperte	buona	0,5	140,00	70,00
2) Lavorazione	Aree scoperte	buona	1	602,50	602,50
Sup. Utile tot.. (ragguagliata)	0)* 0,05 + 1)*0,5 +2)				719,65
Incremento murature (+ 5%)	719,65 * 5/100				<u>35,98</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. Raggiagliata + incremento murature				755,63

Si precisa che i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per adeguare le superfici accessorie sono stati dedotti dal “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” edito dalla Agenzia del Territorio.

2.a.2) Uffici – direzione ed area tecnica

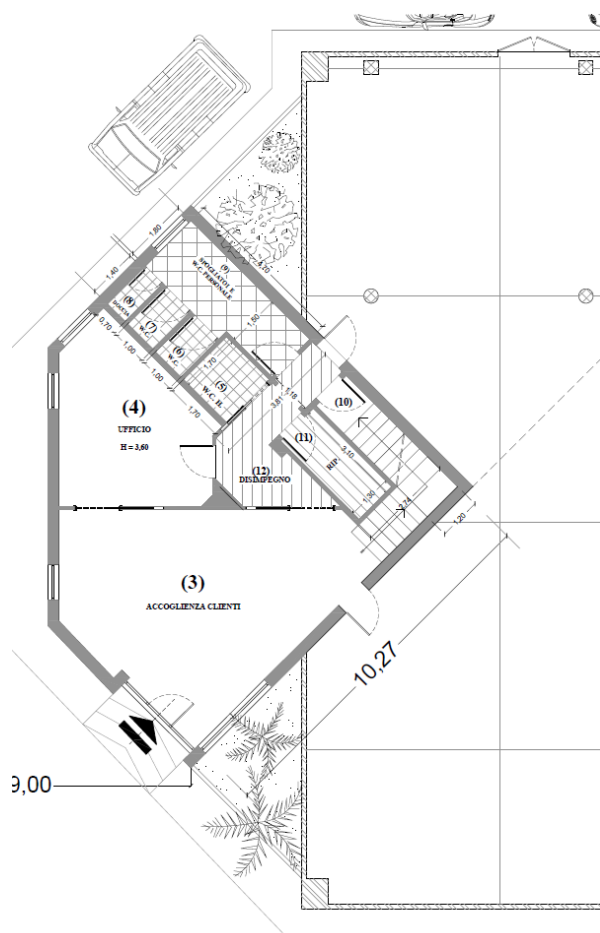
Sul lato sud est del lotto, in aderenza al capannone destinato alle attività di produzione e quasi incastrato in esso, insiste il fabbricato destinato alle attività di progettazione, direzione amministrativa e commercializzazione; si tratta di un edificio con forma planimetrica di pentagono irregolare, a due piani fuori terra (terreno e primo piano) oltre piano interrato destinato a deposito, due balconi a primo piano ricavati da rientranze rispetto il pian sottostante e copertura.

Piano terreno.

Vi si accede, oltrepassando l’antistante area destinata alla viabilità interna prospiciente il viale Gennaro Decaro Sindaco, attraverso ampia porta a tre battenti (di cui due fissi) in profilo di alluminio e vetro che immette nell’ampia sala di piano terra adibita alla accoglienza della clientela comunicante con il capannone, con un vano ufficio di forma pentagonale ed un disimpegno di forma irregolare su cui affacciano i servizi per il personale (formati da spogliatoio con lavabi ed orinatoio, due w.c, una doccia ed un bagno per soggetti diversamente abili), un vano ripostiglio ed il vano della scala a due rampe per l’accesso al piano interrato. Lo stesso disimpegno consente una ulteriore comunicazione del corpo uffici con l’area di lavorazione, tramite porta posta in prossimità del gruppo dei servizi.



Frontalmente all'ingresso è posizionata la scala, a tre rampe oltre pianerottolo intermedio, che collega piano terra e primo piano.



Primo piano

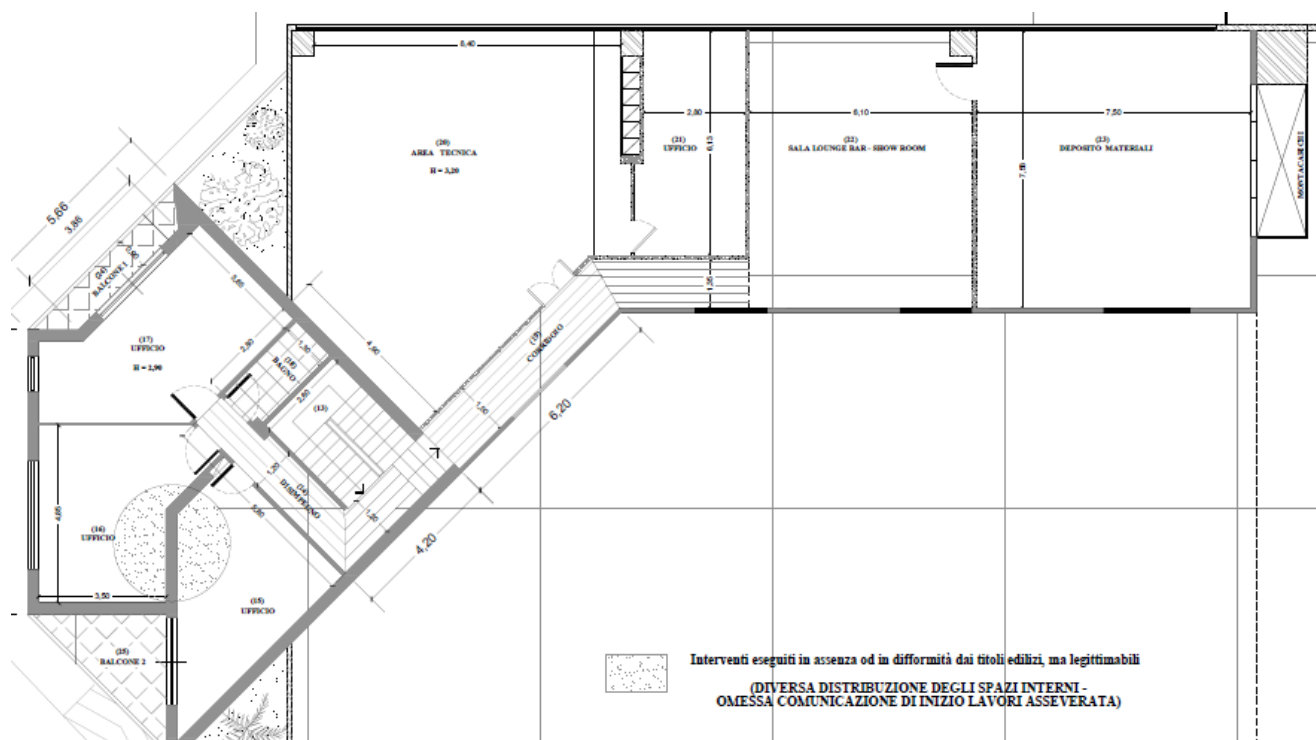
Si compone di due settori: il primo di essi rappresenta il nucleo originario degli uffici di area tecnica e dirigenziale ed è composto da tre uffici (due dei quali con affaccio sui balconi) ed un bagno posti sulla verticale del piano terra, ambienti questi raggiungibili percorrendo il disimpegno alla destra di chi giunga al piano salendo le scale, tutti - ad eccezione del bagno, cieco ma dotato di impianto di ventilazione meccanica - aerati ed illuminati naturalmente mediante finestre o porte/finestra.

Il secondo settore è ubicato invece alla sinistra dello sbarco ed è costituito dall'area soppalcata del capannone che ospita i processi produttivi dell'opificio; detto settore si compone di un disimpegno, un primo grande ambiente adibito alla progettazione con comunicante ufficio, una sala lounge bar/show room ed un ultimo ambiente adibito a deposito di materiali, comunicante con la sottostante area lavorazione del capannone per il tramite di una macchina montacarichi.



I piani di calpestio dei due settori non risultano fra loro complanari; il dislivello è superato da una scala a quattro gradini posta subito alla sinistra dello sbarco di primo piano del fabbricato uffici.

Tutti gli ambienti sono dotati di aerazione ed illuminazione naturali provenienti dalle ampie finestrate a nastro continue presenti sulla facciata sud; il corridoio/disimpegno è separato dal volume del capannone mediante muratura a tutta altezza che comprende varie finestre che affacciano sull'area di produzione consentendone la vista; le tramezzature che separano gli ambienti dal disimpegno sono in parte in pannelli di vetro di sicurezza ed in parte in pannelli opachi.



Piano interrato

Vi si giunge dal terreno percorrendo la scala a due rampe raggiungibile dal disimpegno; di forma planimetrica irregolare si compone di un unico ambiente, adibito ed utilizzato a deposito dei materiali per il ciclo produttivo.

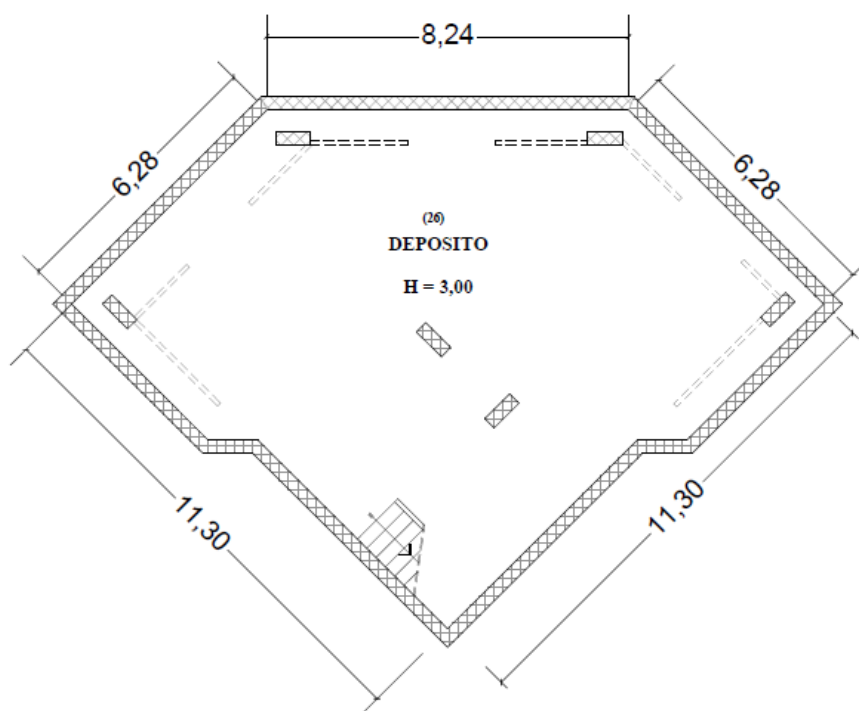
Non risultano realizzate le murature, pur previste negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio abilitativo, atte a formare una intercapedine di protezione.

Dotato di impianto elettrico in canalizzazioni esterne alle murature.

Nessun segno di degrado tanto sulle superfici verticali che su quelle orizzontali.

Buono il livello delle rifiniture ed il grado di manutenzione.





=====
Interventi eseguiti in difformità dai titoli edilizi:
mancata realizzazione della intercapedine

Quanto alle caratteristiche costruttive, il fabbricato uffici e la zona soppalcata del capannone presentano struttura portante in calcestruzzo cementizio armato eseguito in opera della tipologia a telaio pilastri/travi scaricanti su fondazioni dirette collegate da travi/cordolo; solai in laterocemento completati in opera; tompagnature in blocchetti di calcestruzzo alleggerito e/o termolaterizi di vari spessori; tramezzature in laterizi e/o tufelle, pannelli ciechi e/o vetrate a tutta altezza (settore area tecnica).

Per le rifiniture: prospetti intonacati a civile da esterni e rifiniti con materiale a base acquosa; superfici verticali (pareti) ed orizzontali (intradossi dei solai) interne intonacate a civile da interni e tinteggiate; pavimentazione in lastroni di gres ceramizzato di grande formato in tutti gli ambienti, con battiscopa di ceramica; scale rivestite con gradini, sottogradini e zoccolini battiscopa in marmo levigato a piombo con protezione laterale costituita al piano interrato da listelli verticali in legno a tutta altezza ed al primo piano da muratura piena con coronamento lastra di pietra levigata e sovrastante corrimano in legno lamellare; infissi esterni in alluminio anodizzato del tipo a taglio termico con vetro camera; bussole interne in legno tamburato per vani del corpo uffici ed in vetro nel settore area tecnica; i servizi per il personale comprendono lo spogliatoio, attrezzato con lavello



doppio, orinatoio e boiler elettrico per acqua sanitaria, n.2 w.c. per il personale dotati ciascuno di vaso in vetrochina con cassetta di scarico da incasso tipo Geberit ed una doccia con piatto in vetrochina ed il bagno per disabili, dotato di lavabo sospeso con miscelatore e vaso con cassetta di scarico incassata a muro (entrambi in vetrochina) maniglioni per l'utilizzo da parte di soggetti diversamente abili; bagno del primo piano dotato di lavabo a colonna, vaso e bidet in vetrochina e di elemento termoarredo per il riscaldamento.

Gli impianti comprendono l'elettrico e l'idrico fognario sottotraccia allacciati alle reti distributive degli Enti erogatori e l'impianto telefonico ed il citofonico, pure sottotraccia. La climatizzazione degli ambienti caldo/freddo è fornita da pompe di calore a funzionamento elettrico variamente disposte negli ambienti.

Giudizio complessivo

Fabbricato con impianto architettonico semplice ma gradevole, caratterizzato sul prospetto principale verso il viale Gennaro Decaro Sindaco dall'arretramento del primo piano su due fronti, a creare un balcone/terrazzino scoperto di forma triangolare, e dall'intersezione del corpo di fabbrica con l'adiacente capannone. Molto buona la qualità dei materiali, come pure lo stato di manutenzione.

La scelta di comprendere la porzione soppalcata di capannone in quella descrittiva ed estimativa degli uffici del compendio è scaturita dalla natura delle funzioni che in essa porzione vi si svolgono e dalle caratteristiche costruttive e di rifinitura da essa possedute, senz'altro più prossime a quelle tipiche di attività commerciali e di tipo tecnico dirigenziale piuttosto che a quelle di attività meramente produttive.

Dati di riferimento, ottenuti dalle rilevazioni metriche effettuate in loco e dall'uso di programma vettoriale di restituzione grafica (CAD):

Sup. Coperta piano interrato:	mq.	118,37	ca
H piano interrato:	ml.	3,00	ca
Sup. Coperta piano terra:	mq.	109,00	ca
H piano terra:	ml	3,60	ca
Sup. Coperta piano primo	mq.	323,56	ca



Altezza interna netta settore corpo uffici: ml. 2,90 ca

Altezza interna netta settore sovrastante capannone: ml. 3,20 ca

Si precisa che le aree ufficio di primo piano risultano tutte controsoffittate.

Di seguito si riportano in formato tabellare per ciascun ambiente, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale stessa, l'esposizione e le condizioni di manutenzione. Per agevolare la lettura si rimanda agli stralci dell'elaborato planimetrico attinenti il fabbricato in oggetto con numerazione dei singoli ambienti riportati alle pagine precedenti.

Descrizione del vano/ambiente	Esposizione	Manutenzione	Coeff. Sup. Commerciale	S. Utile (mq)	S. Ragg.
PIANO TERRA					
3) accoglienza	area scoperta./nord est	molto buona	1	43,00	43,00
4) ufficio	area scoperta./est	molto buona	1	18,54	18,54
5) bagno disabili	cieco	buona	1	2,89	2,89
6) w.c. personale	cieco	buona	1	1,40	1,40
7) w.c. personale	cieco	buona	1	1,40	1,40
8) doccia	cieca	buona	1	0,98	0,98
9) spogliatoio	area scoperta sud	buona	1	7,92	7,92
10) vano scala all'interrato	cieco	buona	1	4,03	4,03
11) ripostiglio	cieco	buona	1	8,61	2,58
12) disimpegno	cieco	buona	1	8,23	8,23
PIANO PRIMO					
13) scala	cieca	molto buona	1	8,35	8,35
14) disimpegno	cieco	molto buona	1	10,08	10,08
15) ufficio	area scoperta est	molto buona	1	18,60	18,60
16) ufficio	area scoperta est	molto buona	1	18,92	18,92
17) ufficio	area scoperta est	molto buona	1	21,48	21,48
18) bagno	cieco	molto buona	1	3,64	3,64
19) corridoio (soppalco capann.)	Cieco/capannone	buona	1	14,91	14,91
20) uff. area tecnica	sud	Molto buona	1	78,20	78,20
21) ufficio area tecnica	sud	molto buona	1	17,80	17,80



22) show-room	sud	molto buona	1	46,24	46,24
23) deposito materiali	sud	buona	0,5	56,85	28,43
24) balcone n. 1	sud/sud est	buona	0,3	4,28	1,29
25) balcone n. 2	nord est/est	buona	0,3	7,18	2,15
PIANO INTERRATO					
26) deposito	cieco	buona	0,5	118,37	59,35
Sup. Utile Tot.. (ragguagliata)	$\Sigma([3]>22)]+23)*0,5+[24] + 25)] * 0,3+26)*0,5$				420,41
Incremento murature (+ 10%)	420,41*10/100				42,04
SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. Ragguagliata + incremento murature				462,45

**2.b) Caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 –
assoggettabilità della vendita all'IVA**

Ai sensi del citato DPR 633/72 (cfr in particolare art 1), va ricordato che un'operazione rientra nel campo di applicazione dell'IVA quando sussistono contemporaneamente tre requisiti:

- oggettivo: devono essere effettuate cessioni di beni o prestazioni di servizi (cfr. artt. 2 e 3);
- soggettivo: le cessioni o prestazioni devono essere effettuate da imprese, artisti e professionisti, nell'esercizio dell'attività (cfr. artt. 4 e 5)
- territoriale: le operazioni devono essere effettuate nel territorio italiano (cfr artt. 7-9).

Nella fattispecie in esame, assumendo che gli incanti si svolgono nel territorio italiano, si ritiene che sia verificato il requisito della territorialità.

Resta da chiarire quando gli altri due presupposti valgono ai fini dell'applicazione dell'IVA.

Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dal debitore esecutato sia "cessione di beni" ai sensi dell'articolo 2 del DPR 633/72 e sia effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/72.

Con **circolare del 17 gennaio 1974 n. 6** avente ad oggetto "*IVA. Adempimenti dei curatori fallimentari e degli incaricati delle vendite giudiziarie*", il **Ministero delle Finanze** ha ribadito il principio secondo il quale è dovuta l'imposta sul valore aggiunto per le vendite effettuate dal curatore e per le vendite giudiziarie aventi ad oggetto beni provenienti da impresa.



Riguardo alle vendite forzate effettuate in sede esecutiva, con la recente **risoluzione del 26 novembre 2001, n° 193**, la Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell’Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti riguardo ai requisiti soggettivi ed oggettivi per l’applicazione dell’imposta sul valore aggiunto che assumono valenza anche per la fattispecie in esame.

Per quanto riguarda la rilevanza oggettiva ai fini IVA delle vendite forzate, secondo la predetta risoluzione, nell’ampia formula definitoria adottata dal legislatore per caratterizzare la nozione di cessione di beni di cui all’articolo 2 del Decreto del Presidente della Repubblica N° 633 del 1972, rientrano non soltanto le figure negoziali tipiche di diritto privato, ma tutti gli atti giuridici che comportano, come effetto giuridico, un trasferimento della proprietà di beni di ogni genere (ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento) a titolo oneroso, *“ivi compresi gli atti autoritativi della Pubblica Amministrazione, come espropriazione e requisizione in proprietà, nonché gli atti giurisdizionali come le vendite forzate e le sentenze che importano trasferimento di proprietà o costituzione di diritti reali di godimento”*.

Tale tesi è avvalorata dalla **sentenza della Corte di Cassazione N° 7528 depositata il 12 agosto 1997**, citata dalla stessa risoluzione, secondo cui le vendite forzate costituiscono cessioni di beni agli effetti dell’IVA, poiché l’articolo 2, primo comma del D.P.R. 633/72 non distingue *“(…) fra la natura volontaria o coattiva del trasferimento che, nella specie, è peraltro a titolo derivativo, traducendosi nella trasmissione dello stesso diritto vantato dal debitore esecutato (...)”* (cfr. anche Cass. 1299/77).

Accertato che la vendita forzata è astrattamente sussumibile nella categoria delle cessioni di beni di cui al comma 1 dell’art 2 DPR 633/72, continua la risoluzione ai fini dell’imposizione IVA, occorre che tali cessioni *“siano effettuate nell’esercizio di impresa, ovvero che il debitore esecutato sia qualificato come soggetto passivo d’imposta e che i beni siano inerenti l’attività esercitata dallo stesso. Al riguardo, non rileva la circostanza che le operazioni di vendita siano effettuate coattivamente, con l’intervento del Giudice delle esecuzioni, in considerazione del fatto che tali cessioni dispiegano i loro effetti giuridici ed economici direttamente sul patrimonio dell’imprenditore esecutato che è e resta il soggetto passivo d’imposta”*.

Alla luce delle considerazioni esposte, conclude l’Organo Centrale nella risoluzione 193/01, qualora la cessione sia effettuata nell’esercizio di impresa (nelle accezioni di cui sopra), *“il prezzo pagato dall’aggiudicatario costituisce l’attribuzione patrimoniale a favore del debitore esecutato ed assume natura di*



corrispettivo, come tale da assoggettare ad IVA all'atto del pagamento, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica N° 633 del 1972, e, conseguentemente, ad imposta di registro in misura fissa'.

Tali sono le condizioni dell'immobile che ci occupa, posseduto da una società di capitali e dalla stessa edificato ai fini dello svolgimento delle proprie attività produttive e commerciali.

La vendita, pertanto, sarà assoggettata ad IVA e ad imposta di registro in misura fissa.

3) Data di inizio della costruzione per immobili edificati in data antecedente al 2 settembre 1967

L'immobile oggetto della presente relazione di consulenza venne edificato in data successiva al 2 settembre 1967. Nel successivo punto 4), relativo alla legittimità edilizia dei beni, si tratteranno nel dettaglio i dati significativi (titoli edilizi, abitabilità) relativi alla costruzione degli immobili.

4) Legittimità edilizia dei beni.

Come già riferito il bene pignorato è costituito da compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale sito in Noicattaro in zona P.I.P. al viale Gennaro Decaro Sindaco senza numero civico, costituito da capannone destinato a laboratorio artigianale per assemblaggio di arredamenti per negozi con annessi servizi ed uffici e pertinenziali aree esterne.

Esso bene venne edificato a propria cura e spese dalla soc. debitrice sui lotti L 16, L 17 ed L 18 compresi nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Noicattaro, lotti assegnati alla soc. [REDACTED] dallo stesso Comune di Noicattaro con atto a rogito del Segretario Generale dello stesso Comune in data 28/10/2000, rep. n. 1429, registrato a Bari il 07/11/2000 al n. 6113/A e trascritto a Bari il 08/11/2000 ai nn. 37051/25506.

La costruzione dell'opificio venne realizzata dalla stessa soc. in virtù di Concessione Edilizia n. 03/PIP (n.d.r. erroneamente così definita nel documento rilasciato, dovendosi a far data dalla entrata in vigore del D.P.R. 380/01 e s. m. i., denominare il titolo edilizio come "Permesso di Costruire") rilasciata dal Comune di Noicattaro il 17/02/2003 e da successiva Denuncia di Inizio Attività edilizia in variante presentata in data 30/03/2005, rubricata dall'Ufficio come pratica n. 69/05, prot. n. 7038.



In data 10/11/2005 il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Noicattaro rilasciava il Certificato di Agibilità dell'opificio, così formato:

- a piano terra da ampio locale adibito alla lavorazione, vano ricezione, ufficio, bagni-spogliatoio e ripostiglio;
- a primo piano da sala espositiva, n. 2 uffici e w.c.

A seguito di sopralluogo effettuato il 08/05/2007 presso l'immobile, la Polizia Municipale di Noicattaro in data 11/05/2007 trasmetteva al Settore Urbanistica del Comune stesso verbale di constatazione prot. n. 1510/P.M. – 11/2007-Ed./13487 nel quale segnalava l'avvenuta esecuzione di lavorazioni edilizie abusive rispetto i titoli edilizi assentiti, consistenti in:

- 1) aumento di volumetria a piano terra nella parte di fabbricato che confina con il lotto L 15, conseguente all'avvenuto inglobamento all'area di lavorazione dello spazio esterno coperto da tettoia; ciò mediante la demolizione della muratura di separazione tra la zona di lavorazione e la tettoia e la chiusura, con murature serrande metalliche ed infissi in profilato di alluminio e vetro, dei varchi di collegamento fra la tettoia ed i due prospetti nord e sud;
- 2) aumento di volumetria, sempre a piano terra, conseguente all'avvenuta costruzione in aderenza al fabbricato, sul prospetto opposto a quello di viale Decaro ed a confine con il lotto n. L 15, di un manufatto edilizio adibito a cabina di verniciatura, comunicante con l'area corrispondente alla tettoia inglobata nel volume del capannone;
- 3) realizzazione di una tettoia in lamiera in adiacenza alla cabina di verniciatura e sino al confine del lotto con la fascia di rispetto stradale dalla S. P. 240;
- 4) installazione di macchinari e di una canna di evacuazione fumi a servizio della cabina di verniciatura al di sotto della tettoia;
- 5) installazione di una macchina montacarichi per il collegamento del piano terra con il primo piano all'interno del capannone;
- 6) variazione della distribuzione interna degli uffici;
- 7) ampliamento dell'ambiente di piano interrato adibito a deposito oltre la sagoma del sovrastante fabbricato, mediante eliminazione delle murature di delimitazione della intercapedine;



8) mancata realizzazione della tettoia fra corpo uffici e confine con il lotto L 19.

Conseguentemente, con Ordinanza del 05/06/2007 (n. 43/2007 del Registro Generale – n. 15/2007 – IV° Settore – Urbanistica) il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Noicattaro, considerato che le opere descritte nel verbale erano prive di titolo edilizio abilitativo, eseguite in difformità ai titoli assentiti (PdC n. 03/PIP del 17/02/2003 e successiva D.I.A. in variante prot. n. 7038, pratica edilizia n. 69/2005 pervenuta presso gli Uffici in data 30/03/2005), nonché in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione tanto del P.R.G. che del P.I.P. disponeva la inagibilità dell'immobile ed ordinava al sig. [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED], proprietaria dell'immobile, la demolizione delle opere abusivamente realizzate, nonché il ripristino del preesistente stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato nei titoli edilizi abilitativi assentiti, a propria cura e spesa entro e non oltre novanta giorni dalla notifica della Ordinanza, con avvertenza che in mancanza e decorso il termine assegnato senza che fosse eseguita la demolizione il bene e l'area di sedime sarebbero stati acquisiti al patrimonio del Comune ai sensi del comma 3 art. 31 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni. Dando atto che ove al momento della esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino le opere risultassero sottoposte a sequestro penale, delle stesse la soc. proprietaria avrebbe dovuto chiedere il dissequestro prima di dar corso alle lavorazioni.

La Ordinanza era inviata all'Ufficio Notifiche comunale per essere notificata:

- al legale rappresentante della soc. proprietaria [REDACTED] con sede in Noicattaro alla via Verdi;
- alla Autorità Giudiziaria per gli adempimenti di competenza;
- all'Assessorato alla Urbanistica della Regione Puglia;
- al Presidente della Giunta Regionale;
- al Comando della Polizia Municipale, incaricato anche della osservanza della Ordinanza, per gli adempimenti di propria competenza.

Successivamente la esecutata soc. proprietaria dell'immobile trasmetteva al Comune di Noicattaro istanza per ottenere permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 –



Accertamento di Conformità), progetto rubricato dall'Ufficio con il n. 173/PIP del 05/03/2008, prot. 4726, la cui istruttoria, come comunicato dal competente Ufficio ai soggetti interessati con nota del 26/06/2008 prot. 12352, aveva esito sfavorevole giusta parere espresso dal Dirigente in quanto, a suo parere, “ ... non è accoglibile l'istanza di sanatoria che presuppone la demolizione di parti abusive non sanabili subordinate al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, pertanto si esprime parere sfavorevole per contrasto con l'art. 36 del D.P.R. n. 380/01”.

Come accertato nel corso dei sopralluoghi e documentato negli allegati elaborati fotografici e grafici (all. subb. 1 e 2) nessuna delle opere abusivamente eseguite è stata rimossa; di più, si sono accertate ulteriori modifiche dello stato dei luoghi rispetto quanto rappresentato nei titoli edilizi abilitativi posseduti dall'immobile, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni di primo piano con trasformazione dell'originaria area open space, già destinata a “sala espositiva”, in quattro locali (area tecnica e relativo ufficio, sala lounge bar/show room e deposito materiali) collegati da un corridoio, mediante la realizzazione di tramezzature in parte opache ed in parte traslucide.

Quanto alla legittimazione edilizia del cespite si precisa quanto segue.

- 1) Gli ampliamenti di volume e di superficie utile di cui ai punti 1), 2), 3) 4) e 7) della Ordinanza comunale, essendo incompatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico e con quelle di codice civile andranno eliminati. Ciò mediante:
 - a) lo smantellamento/demolizione di tompagnature, serrande e serramenti che chiudono i varchi di accesso/uscita dalla zona coperta a tettoia oggi inglobata nell'area di lavorazione;
 - b) la ricostruzione della muratura di tompagno di separazione fra capannone e tettoia;
 - c) lo smantellamento della cabina di verniciatura, della annessa tettoia in lamiera e delle attrezzature e macchinari da essa riparati (compressore, canna di evacuazione fumi della cabina, etc.);
 - d) la costruzione, nel locale deposito di piano interrato, delle murature a tutta altezza atte alla realizzazione della intercapedine;
- 2) La avvenuta realizzazione del montacarichi e le variazioni alla distribuzione interna dell'immobile, tanto quelle già segnalate nell'Ordinanza comunale (p.ti 5 e 6 del verbale di



constatazione degli abusi edilizi) che quelle riscontrate dal sottoscritto e rappresentate graficamente nell'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (all. sub. 2) rientrano nella categoria degli interventi definiti dalla vigente normativa in materia edilizia "di manutenzione straordinaria", eseguibili previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.); l'avvenuta realizzazione di tali opere senza la preventiva comunicazione è sanabile - ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.Lgs n. 222/2016 - ricorrendo allo strumento della C.I.L.A. tardiva (generalmente ed erroneamente definita: "C.I.L.A. in sanatoria"), la quale comporta, oltre la predisposizione della documentazione prevista dalla "C.I.L.A." ordinaria, una sanzione amministrativa a carico del richiedente pari a € 1.000,00.

In definitiva, per legittimare tali opere, eseguite in assenza di preventiva comunicazione, occorrerà affidare a professionista abilitato l'incarico di redigere la documentazione prevista per "C.I.L.A." comprensiva di elaborati scrittografici tali da identificare con esattezza consistenza e natura delle opere eseguite, nonché di garantire la rispondenza delle stesse alla vigente normativa in materia di sicurezza, anche antisismica, salubrità e di rendimento energetico; nella stessa dichiarazione il professionista dovrà inoltre asseverare che i lavori precisati non hanno interessato le parti strutturali dell'edificio.

A completamento della documentazione da trasmettere al competente Ufficio comunale, dovrà essere allegata la dimostrazione della avvenuta denuncia di variazione presso gli Uffici del Catasto (DOCFA); non dovranno essere trasmessi dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale.

- 3) Per il completo adempimento alla ordinanza del Dirigente comunale si dovrà procedere alla costruzione della tettoia, prevista nei titoli edilizi abilitativi già posseduti dal compendio, fra il corpo uffici ed il confine con il lotto L 19. Tale elemento dovrà, ovviamente, preliminarmente essere progettato, architettonicamente e strutturalmente, da professionista abilitato ed i relativi elaborati tecnici dovranno essere depositati presso i competenti Uffici per ottenere il necessario titolo edilizio abilitativo (P.d.C. o S.C.I.A.), essendo quelli già posseduti ormai decaduti (tre anni dall'inizio dei lavori); dei lavori ultimati il direttore dei lavori renderà



apposita relazione, trasmessa ai competenti Uffici comunali. Le opere stesse dovranno essere collaudate da professionista diverso da progettista e direttore dei lavori ed il relativo certificato dovrà anch'esso essere depositato presso gli Uffici di competenza. Nel progetto allegato alla istanza si comprenderanno le opere per la ricostruzione della muratura in pannelli prefabbricati tra area produttiva e tettoia e per la costruzione, al piano interrato del corpo uffici, delle murature per la realizzazione della intercapedine prevista negli originari titoli edilizi e non eseguita.

Quanto ai costi, essi saranno rappresentati dalle seguenti voci:

- Demolizioni e smantellamenti (punto 1, voci a e c), comprensivi dei costi (borsuali e di onorari professionali) per procedure edilizie tecnico amministrative (Permesso di Costruire, gratuito) atte al conseguimento del titolo abilitativo ad eseguire le demolizioni in adempimento alla ordinanza in data 05/06/2007, n. 15/2007, del Dirigente comunale a corpo: € 15.000,00
- Ricostruzione tompagnatura tra area lavorazione e tettoia (p.to 1, voce b) pannelli prefabbricati in cls vibrato precompresso, mq. 180 * €/mq. 65,00: € 11.700,00
- Costruzione murature al piano interrato per intercapedine (p.to 1, voce d) eseguita con blocchi cavi di cls normale vibro compresso spessore 10 cm., mq (25,00 * 3,00) * €/mq. 40,00 € 3.000,00
- Intonaco (piano interrato) civile da interni, del tipo premiscelato, dato solo sulla faccia interna della muratura, compresa stuccatura ad intonachino mq.(25,00 * 3,00) * €/mq. 20,00 € 1.500,00
- Costruzione tettoia in struttura metallica, completa di pannelli (p.to 3) lattonerie, sollevamento materiali e montaggio, mq. 100 ca * €/mq. 75,00: € 7.500,00
- Onorario professionista per progettazione e direzione lavori per la
- costruzione della tettoia sul confine con il lotto L 19
- della muratura di tompagno fra capannone e tettoia
- delle murature a piano interrato per intercapedine (p.to 3): € 4.000,00



▪	Onorario professionista collaudatore tettoia (p.to 3)	€ 1.000,00
▪	Spese borsuali per documentazione tecnica (p.to 3) (diritti segreteria Comune, versamenti Città Metropolitana di Bari) (p.to 3)	€ 200,00
▪	Sanatoria per avvenute variazioni alla distribuzione interna ed installazione montacarichi in assenza di preventiva comunicazione asseverata (C.I.L.A.) (p.to 2)	
a.	sanzioni amministrative e spese borsuali Comune di Noicattaro:	
	diritti di segreteria	€ 100,00
	sanzione amministrativa (D.P.R. 380/01)	€ 1.000,00
b.	onorari professionali per pratiche edilizie C.I.L.A. tardiva (rilievi, doc scrittografica e fotografica, asseveramento, etc.)	€ 3.500,00
c.	onorari professionali e spese borsuali per pratiche catastali	€ 1.500,00
	Totale costi	€ 50.000,00

5) Certificati di destinazione urbanistica.

Quanto alla acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica per il cespite pignorato, in forza dell'art. 30 co. 2 del citato DPR n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni, non trattandosi di terreni si ritiene che il relativo atto di compravendita non necessiti del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni riguardanti l'area di interesse.

6) Identificazione catastale – attestato di prestazione energetica.

6.1) Storia catastale dei beni

Accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, di seguito si riportano tabelle riepilogative della storia catastale del bene, dedotte dalle visure storiche fornite su richiesta del sottoscritto dalla Agenzia delle Entrate, oltre che sulle visure fornite dal creditore precedente:

Comune di Noicattaro, Foglio n. 13, particella 655, Sub. 1

Intestato			
1			Proprietà per 1000/1000



Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2015											
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
				Foglio	Particella	Sub.	Z. C..	Cat.	Classe		Consistenza
1	13	655	1		D/1					Euro. 5.010,00	Variazione toponomastica del 12/12/2015 prot. BA 0394654 (n. 163940.1/2015 AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo			VIA DECARO SNC piano T – 1 – S1								
annotazioni			Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione								

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2014											
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
				Foglio	Particella	Sub.	Z. C..	Cat.	Classe		Consistenza
1	13	655	1		D/1					Euro. 5.010,00	Variazione toponomastica del 3/10/2014 prot. BA 0351523 (n. 148062.1/2014
Indirizzo			VIA DECARO SNC piano T– 1 – S1								
annotazioni			Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione								

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2006											
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
				Foglio	Particella	Sub.	Z. C..	Cat.	Classe		Consistenza
1	13	655	1		D/1					Euro. 5.010,00	Variazione nel classamento del



										10/05/2006 prot. BA0179041 (n. 14598.1/2006)
Indirizzo			VIA GERARDO DECARO SINDACO SNC piano T – 1 – S1							
annotazioni			Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione							

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2005										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
	Foglio	Particella	Sub.	Z. C..	Cat.	Classe	Consistenza	S. Catastale	Rendita	DA
1	13	655	1		D/1				Euro. 5.010,00	Costituzione del 1070572005 prot. BA0182568 in atti dal 10/05/2005 COSTITUZIONE (n. 2149.1/20059
Indirizzo			VIA GERARDO DECARO SINDACO SNC piano T – 1 – S1							
annotazioni			Classamento PROPOSTO							

Situazione degli intestati dal 10/05/2005			
1			Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/05/2005 protocollo BA0182568 in atti dal 10/05/2005	

Precedentemente alla costruzione del fabbricato (con conseguente costituzione dell'immobile in catasto fabbricati) il terreno (lotti L/16-17-18 del piano P.I.P.) su cui esso è stato edificato presentava la seguente storia catastale

A) Comune di NOICATTARO, foglio n. 13, particella 655

Area di enti urbani e promiscui dal 08/04/2005										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	DA	



						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	655			ENTE URBANO	18 16				Tipo mappale del 08/04/2005 prot. n. BA0128916 in atti dal 08/04/2005 (n. 12896.1/2005)
Notifica					Partita 1					
Annotazioni				sr						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **Foglio 13 particella 577**

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 08/04/2005										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	577			VIG UVA TAV 2	18 16		Euro 48,30	Euro 20,63	Tabella di variazione del 08/04/2005 prot. n. n. BA0128916 in atti dal 08/04/2005 (n. 12896.1/2005)
Notifica					Partita					
Annotazioni				Sr – comprende le particelle 561, 562, 576						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - **Foglio 13, P.ile 561, 562 e 576**

Situazione dell'immobile dal 24/07/2001										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	577			VIG UVA TAV 2	06 10		Euro 16,22 L. 31,415	Euro 6,93 L. 13,420	Frazionamento del 24/07/2001 prot. n.



										288966 in atti dal 24/07/2001 (n. 4441.1/1999)
Notifica					Partita					
Annotazioni										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 13, particelle 259 – 201 – 124 – 145 – 334 – 343 – 300 – 344 – 342 – 341 – 238 – 326 – 148
 – 147 – 165 – 166 – 149 – 242 – 167 – 243 – 246 – 244 – 419 – 245.

Sono inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 13, particelle: tutte quelle comprese da 449 a 576 (tutti i numeri consecutivi), da 578
 a 604 (tutti i numeri consecutivi) e da 613 a 623 (tutti i numeri consecutivi)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Fino al 05/07/2000
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento del 24/07/2001 prot. 288966 – registraz. N. 4441.1/1999	

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Prop. per 100/100 fino al 08704/2005
DATI DERIVANTI DA		Voltura d'ufficio del 28/10/2000 prot. n. BA0093335 in atti dal 07/03/2005 Repertorio n. 1429 Rogante Segr Generale di Noicattaro Registrazione UR sede di Bari n. 6113 del 07/11/2000 D. V. 556710/2000 – Assegnazione lotti (n. 6940.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 05/07/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Prop. per 1/1 fino al 28/10/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto pubblico del 28/10/2000 prot. n. 519717 Voltura in atti dal	



	14/09/2001 Rep. n. 1429 Rogante Segr. Gen. Noicattaro Reg. UR Bari n. 6113 del 07/11/2000 Assegnazione (n. 556710.1/2000)
--	--

Situazione degli intestati dal 16/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	Comune di Noicattaro	80005180726	Prop. per 1/1 fino al 28/10/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto pubblico del 05/07/2000 prot. n. 534769 Voltura in atti dal 20/09/2001 Rep. n. 1376 Rogante Notaio Carano Sede Noicattaro Reg. UR Bari n. 3993 del 08/07/2000 Cessione (n. 7154.1/2000)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/03/1985

N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	167			VIG UVA TAV 2	40 04		L. 202.206	L. 88.088	Frazionamento del 35/03/1985 in atti dal 09/08/1994 (n. 25.51/1985)
Notifica			Partita			18074				

Sono stati variati i seguenti immobili: - **foglio 13 particella 415**

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	167			VIG UVA TAV 2	43 40		L. 223.510	L. 95.480	Imp. Meccanogr del 01/08/1977
Notifica			Partita			10892				



L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/11/1982			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 24/07/2001
DATI DERIVANTI DA		Atto pubblico del 16/12/1991 Voltura in atti dal 09/08/1994 Rep. n. 11240 Rogante Lacalendola M. Sede Noicattaro Reg. UR Bari n. 867 del 07/01/1992 (n. 3401.1/1992)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/01/1960 (antecedente impianto meccanografico)			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 16/12/1991
DATI DERIVANTI DA		Atto pubblico del 04/11/1982 Voltura in atti dal 30/05/1986 Rep. n. 73970 Rogante Susca G.ppe Sede Acquaviva delle Fonti Reg. UR Gioia del Colle n. 8293 del 15/11/1982 (n896782))	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	fino al 04/11/1982
DATI DERIVANTI DA		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 19/01/1960 in atti dal 30/05/1986 Registrazione US Sede Bari n. 18381	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED] [REDACTED]	DDN MHL 08B28 F923F	Proprietà fino al 19/01/1960
2	[REDACTED] [REDACTED]		Usufrutto fino al 19/01/1960
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/08/1977	

B) Comune di Noicattaro, Foglio 13, particella 561

Numero di mappa soppresso dal 08/04/2005			
N.	Dati Identificativi	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI



									DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito		
						ha	are		ca	Dominicale	Agrario
1	13	561			SOPPRESO	00	00				Tabella di variazione del 08/04/2005 prot. n. BA0128916 in atti dal 08/04/2005
Notifica			Partita			0					
Annotazioni			Unita alla particella 577								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- Foglio 13, particelle numeri 562 – 576 – 577

Situazione dell'immobile dal 24/07/2001											
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito		DA
						ha	are		ca	Dominicale	Agrario
1	13	561			Uliveto 2	06	01		Euro 3,10 L. 6.010	Euro 1,86 L. 3.606	Frazionamento del 24/07/2001 protocollo n. 288966 (n. 4441.1/1999)
Notifica			Partita								
Annotazioni			sr								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili del foglio n. 13:

particelle nn.: 259 – 201 – 124 – 145 – 334 – 343 – 300 – 344 – 342 – 341 – 238 – 326 – 148 – 147 –
165 – 166 – 149 – 242 – 419 – 167 – 243 – 246 – 244 – 245.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili del foglio 13: dalla particella n. 449 alla particella
518 (tutti i numeri consecutivi).

Situazione degli intestati relativa dal 24/07/2001			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			fino al 07/07/2000

DATI DERIVANTI DA	frazionamento del 24/07/2001 Prot. n. 288966 Registrazione n. 4441.1/1999
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Prop. per 100/100 fino al fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA		Voltura d'Ufficio del 28/10/2000 prot. BA0093335 IN ATTI DAL 07/03/2005 Rep. n. 1429 Rogante Segr. Gen. di Noicattaro Registrazione UR di Bari n. 6113 del 07/11/2000 ASSEGNAZIONE LOTTI (N. 6949.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Prop. per 1/1 fino al fino al 28/10/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 28/10/2000 prot. n. 519717 Voltura in atti dal 14/09/2001 Rep. n. 1429 Rogante Segr. Gen. di Noicattaro Registrazione UR di Bari n. 6113 del 07/11/2000. ASSEGNAZIONE (N. 556710.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 07/07/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	COMUNE DI NOICATTARO	80005180726	Prop. per 1/1 fino al fino al 28/10/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 07/07/2000 prot. n. 534766 Voltura in atti dal 20/09/2001 N Rep. n. 1376 Rogante Carano Sede Noicattaro Registrazione UR di Bari n. 4002 del 18/07/2000. Cessione Bonaria (n. 7149.1/2000)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/03/1985										
N.	Dati Identificativi					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		



						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	242			ULIVETO 2	40 68		L. 40.680	L. 24.408	Frazionamento del 25/03/1985 in atti dal 09/08/1994 (n. 25.48/1985)
Notifica			Partita			6507				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili **del foglio 13: particella n. 412.**

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico										
N.	Dati Identificativi				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	242			ULIVETO 2	46 17		L. 46.170	L. 27.702	Impianto meccanografico del 01/08/1977
Notifica			Partita			6507				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti

Situazione degli intestati dal 29/10/1985				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	fino al fino al 24/07/2001
DATI DERIVANTI DA			Atto Pubblico del 29/10/1985 Voltura in atti dal 09/08/1994 Rep. n. 81779 Rogante Susca G. Sede Acquaviva delle Fonti Registrazione UR di Gioia dl Colle n. 7964 del 08/11/1985. Cess. Bonaria (n. 19036.1/1985)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	fino al fino al 29/10/1985
DATI DERIVANTI DA			IMPIANTO MECCANOGRATIFICO DEL 01/08/1977	

C) Comune di Noicattaro, foglio 13. Particella 562



Numero di mappa SOPPRESSO dal 08/04/2005										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	13	562			SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 08/04/2005 protocollo n. BA0128916 in atti dal 08/04/2005 (n. 128916.1/2005)
Notifica			Partita				0			
Annotazioni						Unito alla particella 577				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili del **foglio 13: particelle nn 561, 576, 577**

Situazione dell'immobile dal 24/07/2001										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	13	562			ULIVETO 2	03 16		Euro 1,63 L. 3.160	Euro 0,98 L. 1.896	Frazionamento del 24/07/2001 protocollo n. 288966 in atti dal 24/07/2001 (n. 4441.1/1999)
Notifica			Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili del **foglio 13:**

particelle nn **259 – 201 – 124 – 145 – 334 – 343 – 300 – 344 – 342 – 341 – 238 – 326 – 148 – 147 – 165 – 166 – 149 – 242 – 419 – 167 – 243 – 246 – 244 e 245.**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili **del foglio 13:**

particelle dalla 449 alla 526 (tutti i numeri consecutivi)



Situazione degli intestati dal 24/07/2001			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			fino al fino al 07/07/2000
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento del 24/07/2001 protocollo n. 288966 in atti dal 24/07/2001 Registrazione n. 4441.1/1999	

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Prop. per 100/100 fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA		Voltura d'Ufficio del 28/10/2000 protocollo BA0093335 in atti dal 07/03/2005 Rep. n. 1429 Rogante Segretario Gen. Noicattaro Registrazione UR Bari n. 6113 del 07/11/2000 ASSEGNAZIONE LOTTI (n. 6940.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Prop. per 1/1 fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 28/10/2000 protocollo n. 519717, Voltura in atti dal 14/09/2001 Rep. n. 1429 Rogante Segretario Gen. Noicattaro Registrazione UR Bari n. 6113 del 07/11/2000 ASSEGNAZIONE (n. 556710.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 07/07/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	Comune di Noicattaro	80005180726	Proprietà per 1/1 fino al 28/10/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 07/07/2000 prot. n. 534476 Voltura in atti dal 20/09/2001 Repertorio n. 1376 Rogante CARANO Sede Noicattaro Registrazione UR Bari n. 4002 del 18/07/2000 Cessione Bonaria (n. 7149.1/2000)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/03/1985				
N.	Dati Identificativi		DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI



										DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	242			ULIVETO 2	40	68		L. 40.680	L. 24.408	Frazionamento del 25/03/1985 in atti dal 09/08/1994 (n. 25.48/1985)
Notifica			Partita			6507					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **Foglio 13, particella 412**

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico											
N.	Dati Identificativi				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	242			ULIVETO 2	46	17		L. 46.170	L. 27.702	Imp. Meccanografico del 01/08/1977
Notifica			Partita			6507					

Situazione degli intestati dal 29/10/1985				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	fino al fino al 24/07/2001
DATI DERIVANTI DA			Atto Pubblico del 29/10/1985 Voltura in atti dal 09/08/1994 Repertorio n. 81779 Rogante Susca Giuseppe Sede Acquaviva delle Fonti Registrazione UR Gioia del Colle n. 7964 del 08/11/1985 (n. 19036.1/1985)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	fino al fino al 29/10/1985
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 01/08/1977	

D) Comune di Noicattaro, foglio 13. Particella 576



Numero di mappa SOPPRESSO dal 08/04/2005										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	576			SOPPRESSO	00 00				Tab. variaz. 08/04/2005 prot. BA0128916 in atti dal 08/04/2005 (n. 128916.1/2005)
Notifica			Partita				0			
Annotazioni							Unito alla particella 577			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: **Foglio 13, particelle 561, 562, 577**

Situazione dell'immobile dal 24/07/2001										
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	576			VIG UV TAV 2	02 89		Euro 7,69	Euro 3,28	Fraz. del 24/07/2001 protocollo n. 288966 in atti dal 24/07/2001 (n. 4441.1/1999)
Notifica			Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili del **foglio 13**:

particelle nn **259 – 201 – 124 – 145 – 334 – 343 – 300 – 344 – 342 – 341 – 238 – 326 – 148 – 147 –
165 – 166 – 149 – 242 – 419 – 167 – 243 – 246 – 244 e 245.**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili del **foglio 13**:

particelle dalla 449 alla 526 (tutti i numeri consecutivi)

Situazione degli intestati dal 24/07/2001			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI



1			fino al 05/07/2000
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento del 24/07/2001 protocollo n. 288966 in atti dal 24/07/2001 Registrazione n. 4441.1/1999	

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Prop. 100/100 fino al fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA		Voltura d'Ufficio del 28/10/2000 protocollo BA0093335 in atti dal 07/03/2005 Rep. n. 1429 Rogante Segretario Gen. Noicattaro Registrazione UR Bari n. 6113 del 07/11/2000 ASSEGNAZIONE LOTTI (n. 6940.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 28/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Prop. per 1/1 fino al fino al 28/10/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 28/10/2000 protocollo n. 519717 Voltura in atti dal 14/09/2001 Rep. n. 1429 Rogante Segr. Gen. Noicattaro Reg. UR Bari n. 6113 del 07/11/2000 ASSEGNAZIONE (n. 556710.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 05/07/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	Comune di Noicattaro	80005180726	Proprietà per 1/1 fino al 28/10/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 05/07/2000 protocollo n. 534769 Voltura in atti dal 20/09/2001 Repertorio n. 1376 Rogante CARANO Sede Noicattaro Registrazione UR Bari n. 3993 del 08/07/2000 CESSIONE (n. 7154.1/2000)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/03/1985									
N.	Dati Identificativi			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	



						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	167			Vig. Uva Tav. 2	40 04		L. 206.206	L. 88.088	Frazionam.del 25/03/1985 in atti dal 09/08/1994 (n. 25.51/1985)
Notifica			Partita			6507				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **Foglio 13, particella 415**

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico										
N.	Dati Identificativi					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz..	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	167			Vig. Uva Tav. 2	43 40		L. 223.510	L. 95.480	Imp. Meccanografico del 01/08/1977
Notifica			Partita			10892				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti dati:

Situazione degli intestati dal 16/12/1991			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	████████████████████	████████████████	fino al fino al 24/07/2001
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 16/12/1991 Voltura in atti dal 09/08/1994 Repertorio n. 11214 Rogante LACALENDOLA M. Sede Noicattaro Registrazione UR Bari n. 867 del 07/01/1992 (n. 3401.1/1992)	

Situazione degli intestati dal 04/11/1982			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	████████████████████	████████████████	fino al fino al 16/12/1991
DATI DERIVANTI DA		Atto Pubblico del 04/11/1982 Voltura in atti dal 30/05/1986 Repertorio n. 73970 Rogante SUSCA G.ppe. Sede Acquaviva delle Fonti Registrazione UR Gioia del Colle n. 8293 del 15/11/1982 (n896782)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/01/1960 – antecedente all'impianto meccanografico



N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Fino al 04/11/1982
DATI DERIVANTI DA		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 19/01/1960 in atti dal 30/05/1986 Registrazione US Sede Bari (n. 1381)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà fino al 19/01/1960
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto fino al 19/01/1960
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/08/1977	

In considerazione di quanto dettagliatamente riferito in relazione alla legittimità edilizia e urbanistica del bene ed alla possibile legittimazione delle irregolarità riscontrate presso lo stesso, occorrerà procedere all'adeguamento catastale del bene tanto nella relativa planimetria che nei dati relativi a consistenza e rendita. I relativi costi sono già stati indicati nel paragrafo 4.

6.2) *Attestato di prestazione energetica*

Allo stato non risulta sussistere certificazione attestante la prestazione energetica dell'immobile il quale, come già rappresentato nel paragrafo relativo alla descrizione del cespite, è costituito da compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale sito in Noicattaro al viale Gennaro Decaro Sindaco senza numero civico, formato da capannone destinato a laboratorio artigianale per assemblaggio di arredamenti per negozi con annessi servizi ed uffici e pertinenziali aree esterne. Per quanto riferito nel paragrafo relativo alla legittimità edilizia, in conseguenza delle violazioni di norme urbanistico - edilizie commesse dalla proprietaria soc. "[REDACTED]" ed accertate con verbale di constatazione della Polizia Municipale di Noicattaro n. 11/2007 dell'8/05/2007, con provvedimento del 05/06/2007 (ordinanza n. 15/2007 del IV° Settore Urbanistica) il dirigente della competente ripartizione disponeva la inagibilità dell'immobile per intervenuta decadenza della conformità al progetto approvato ed alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, ordinando la demolizione delle opere abusivamente realizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi abilitativi in precedenza posseduti dal bene.



Tale stato, anche sulla scorta di tutto quanto già esposto in relazione alla sanabilità dell'immobile, fa dello stesso un fabbricato "in costruzione", in quanto mancante di parti dell'involucro edilizio (tompagnatura fra area produttiva e tettoia, murature per intercapedine a piano interrato, tettoia di collegamento fra corpo uffici e confine con il lotto n. L19); tale condizione, ai sensi della vigente normativa (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - linee guida per la certificazione energetica), esclude l'immobile dall'obbligo di predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

La circostanza dovrà essere precisata nel decreto di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

7) Titolarità dei beni all'atto della notifica del pignoramento.

Il pignoramento venne notificato al legale rappresentante della soc. debitrice, sig.

presso la sua residenza in Noicattaro alla via Verdi n. 84 in data 21/03/2019 dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Notifiche presso la Corte d'Appello di Bari. In tale data la soc. debitrice "██████████" era unica intestataria dell'immobile, avendolo essa stessa costruito a sua cura e spese (vedi legittimità edilizia) su terreno pervenutole dal Comune di Noicattaro con atto di Assegnazione Lotti PIP "L/16-17-18" del 28/10/2000 a rogito del Segretario Generale del Comune di Noicattaro rep. n. 1429 trascritto a Bari l'8/11/2000 ai nn. 37051/25506.

Non vi erano, e non vi sono, comproprietari indivisi. Pertanto, non vi è luogo ad alcuna ipotesi divisoria dei beni.

8) Esatta provenienza dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento; Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione; formalità, vincoli ed oneri – anche di natura condominiale – che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.

8.1) Esatta provenienza dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento

L'immobile venne edificato dalla soc. esecutata su terreno pervenutole dal Comune di Noicattaro con atto di Assegnazione Lotti PIP "L/16-17-18" del 28/10/2000 a rogito del Segretario Generale del Comune di Noicattaro rep. n. 1429 trascritto a Bari l'8/11/2000 ai nn. 37051/25506, identificato in catasto terreni con i seguenti dati:

- Foglio n. 13, particella n. 561, are 6 e centiare 1 (già p.lla 242/D);
- Foglio n. 13, particella n. 562, are 3 e centiare 16 (già p.lla 242/E);



Entrambe pervenute al Comune di Noicattaro per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 07/07/2000 a rogito del Segretario Generale del Comune di Noicattaro rep. n. 1376, trascritto a Bari ai nn. 28077/19330, dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED].

- Foglio n. 13, particella n. 576, are 2 e centiare 89 (già p.lla 167/B);
- Foglio n. 13, particella n. 577, are 6 e centiare 10 (già p.lla 167/C).

Pervenute al Comune di Noicattaro per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 05/07/2000 a rogito del Segretario Generale del Comune di Noicattaro rep. n. 1367 trascritto a Bari il 01/08/2000 ai nn. 27531/18891, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], al quale, infra maggiore consistenza, esse particelle erano pervenute con atto per Notaio Maria Lacalendola del 16/12/1991, repertorio n. 11214, trascritto a Bari ai nn. 2991/2767 in data 14/01/1992.

8.2) Oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione

Alla soc. debitrice si appartengono tutti i diritti sul bene.

Sul bene non vi sono oneri, pesi, servitù attive e passive o altri diritti, fatti salvi quelli di natura urbanistica derivanti dalla edificazione dell'immobile stesso, e precisamente:

- ❖ Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a rogito del Notaio Maria Lacalendola in data 12/12/2001, rep. 31871, trascritto a Bari il 08/01/2002 ai nn. 455/377 gravante sul suolo identificato con i seguenti identificativi:
 - Foglio n. 13, particella n. 561, are 6 e centiare 1;
 - Foglio n. 13, particella n. 577, are 6 e centiare 10;
 - Foglio n. 13, particella n. 576, are 2 e centiare 89;
 - Foglio n. 13, particella n. 577, are 6 e centiare 10

con il quale la soc. a responsabilità limitata “[REDACTED]”, a mezzo del suo legale rappresentante sig. [REDACTED], per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, irrevocabilmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della Legge



Regione Puglia n. 56/80 comma 2, asserviva alla costruzione da realizzare il terreno che ne aveva espresso la volumetria e sul quale essa costruzione sarebbe sorta.

- ❖ Atto di costituzione di vincolo edilizio per Notaio Maria Lacalendola del 12/12/2001 rep. n. 31871 trascritto a Bari il 08/01/2002 ai nn. 456/378 gravante sullo stesso terreno più innanzi descritto con cui la stessa soc. eseguita, a mezzo del suo legale rappresentante sig. [REDACTED], per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, irrevocabilmente, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 122/89, vincolava a parcheggio della costruzione a realizzarsi la pertinenziale area scoperta della superficie di complessivi metri quadrati seicentodue virgola quarantatre, meglio individuata con tale destinazione e simbologia grafica nella planimetria allegata all'atto stesso e trascritta con la lettera "A".

8.3) Formalità, vincoli ed oneri, anche condominiali, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente (certificato notarile ex art. 567 c.p.c.) e dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 05/11/2018 e depositato il 07/11/2018, rep. 4260/2018, nota di iscrizione del 12/12/2018 nn. 54888/8432 a favore di [REDACTED] con sede in Bari, Codice Fiscale [REDACTED] e contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], gravante sull'immobile in Noicattaro (BA) identificato al foglio n. 13 del Comune di Noicattaro, particella n. 655, subalterno 1, Cat. D1 – Opifici, via Decaro snc, piano T 1 S1, per il diritto di piena proprietà; decreto con cui si ingiungeva alla [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore di pagare immediatamente alla parte istante la somma di euro 149.670,00, oltre interessi legali come richiesti e sino al soddisfo, nonché le spese della procedura, liquidate in euro 406,50 per esborsi ed euro 2.135,00 per compenso d'avvocato ex DM n. 55/2014 oltre accessori ed I.V.A. come per legge, e così in totale euro 210.000,00, importo per il quale si iscriveva la formalità.



2. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 12/04/2019 ai nn. 15870/11090, a favore di _____ con sede in Bari, Codice Fiscale _____ e contro la _____ con sede in _____, Codice Fiscale _____, per i pieni diritti sull'immobile in Noicattaro (BA) identificato al foglio n. 13 del Comune di Noicattaro, particella n. 655, subalterno 1, Cat. D1 – Opifici, via Decaro senza numero civico, piano T 1 S1; il pignoramento comprende l'immobile descritto nonché i relativi frutti, adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni e sopraelevazioni.

Quanto ad oneri condominiali o comuni, come dichiarato a verbale dal sig. _____, l'area P.I.P. del Comune di Noicattaro non presenta una organizzazione consortile fra le aziende insediate per la gestione di spese in comune.

Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9) Verifica sugli eventuali gravami da censo, livello od uso civico

Non vi sono gravami; il diritto sugli immobili pignorati è di proprietà.

10) Determinazione del valore degli immobili pignorati – Lotto Unico

10.1) Criteri di stima

Come riferito al precedente punto 1.c) la natura del bene ha portato alla formazione di un **LOTTO UNICO** per la vendita, così costituito:

Tutti i diritti di proprietà sul compendio immobiliare (fabbricato ed aree) destinato a laboratorio artigianale costituito da capannone destinato a laboratorio artigianale per assemblaggio di arredamenti per negozi con annessi servizi ed uffici e pertinenziali aree esterne, sito in zona P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi) del Comune di Noicattaro al viale Gennaro Decaro Sindaco s.n.c.; confinante nell'insieme con viale Gennaro Decaro Sindaco ed altri lotti (n. L 15 e n. L 19) della zona P.I.P

Il tutto è riportato in catasto fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio n. 13, particella 655, subalterno 1, Categoria D/1, Rendita Euro 5.010,00, via DECARO Snc, piano T – 1 – S1.

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

Scopo da prefiggersi è quello di ricercare il più probabile valore di mercato del bene e quindi il suo presunto prezzo di vendita. Tale ricerca è basata sul **criterio comparativo diretto**, consistente nel



confrontare il bene da stimare con un campionario di beni analoghi di valore noto e nello stabilire a quale delle classi dei beni analizzati appartiene il bene in questione. È evidente che la determinazione del valore di mercato richiede la conoscenza di più prezzi – vendita relativi a beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare e, pertanto, presuppone l'esistenza di un mercato di compravendita. Il più probabile prezzo di vendita del bene, ossia il suo **Valore di Mercato**, sarà dato dal prodotto ottenuto moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo unitario di mercato individuato in relazione al bene stesso, eventualmente corretto in virtù delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso che ci occupa, per quanto rappresentato ai paragrafi precedenti il cespite da stimare si compone di due corpi di fabbrica, pur contigui ed adiacenti, di caratteristiche tipologiche, costruttive e di rifinitura molto diverse, corrispondenti a prezzi e valori unitari di mercato fra loro differenti; occorrerà pertanto, ai fini della individuazione del valore di mercato del bene, valutare separatamente ciascun manufatto edilizio, sommando i valori di stima ottenuti per ottenere quello complessivo.

Oltre alle conoscenze dirette del CTU, maturate in circa 35 anni di esperienze professionali in materia estimativa, per individuare il più probabile prezzo unitario di mercato del lotto è stata svolta un'accurata indagine di mercato, attingendo i dati disponibili dalle più qualificate fonti ufficiali, quali la "*Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari*" della *Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate*, e "*Borsino Immobiliare.it*", oltre le più qualificate agenzie immobiliari a livello nazionale, quali "*Immobiliare.it*" (allegati in appendice come sub. 06), e quelle operanti sul mercato locale (agenzie immobiliari del Comune di Noicattaro).

Dette fonti hanno evidenziato, per immobili di caratteristiche analoghe a quelle dei fabbricati oggetto di stima, i seguenti valori:

10.1.1) Capannone – valore al metro quadro

I valori individuati per tale categoria di immobile, estrapolati dalle fonti sopra precisate, sono i seguenti:

Borsino Immobiliare: valore medio pari ad €/mq $(621,00 + 743,00)/2 =$ €/mq. 682,00

Agenzia delle Entrate: valore medio pari ad €/mq $(600,00 + 800,00)/2 =$ €/mq. 700,00



Si ritiene congruo assumere, quale valore unitario, quello medio ossia, valore unitario capannone:

$$V_u C = \text{€/mq. } (682,00 + 700,00)/2 = \text{€/mq. } 691,00$$

10.1.2) Palazzina per esposizione ed uffici – valore al metro quadro

Il fabbricato, tanto per caratteristiche costruttive che distributive va considerato come appartenente alla tipologia direzionale o terziaria; fra i valori disponibili per essa tipologia, i più attendibili risultano essere quelli riportati nel Rapporto Immobiliare 2019 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate nel maggio 2019 riferito all'anno 2018, che indicano una quotazione unitaria media, che si ritiene congrua, pari a:

$$V_u U = \text{€/mq.} (1.076,00 + 1.448,00) = \text{€/mq. } 1.262,00$$

10.2) Valore Commerciale del Bene

Il Valore Commerciale del bene sarà dato dalla somma dei valori commerciali dei corpi di fabbrica che lo compongono; ciascuno di essi sarà dato dal prodotto della relativa Superficie Commerciale per il Valore unitario individuato. Pertanto:

10.2.1) Capannone

Superficie commerciale, calcolata come al paragrafo 2.a.1): $Sc C = \text{mq.} 755,63$

Valore unitario di mercato - p.to 10.1.1) -: $V_u C = \text{€/mq.} 691,00$

Valore Commerciale Capannone:

$$V_c C = Sc C * V_u C = \text{mq. } 755,63 * \text{€/mq. } 691,00 = \text{€ } 522.140,33$$

10.2.2) Corpo uffici:

Superficie commerciale, calcolata come al paragrafo 2.a.2): $Sc U = \text{mq.} 462,45$

Valore unitario di mercato - p.to 10.1.2) -: $V_u U = 1.262,00$

Valore Commerciale Uffici:

$$V_c U = Sc U * V_u U = \text{mq. } 462,45 * \text{€/mq. } 1.262,00 = \text{€ } 583.611,90$$

Il Valore Commerciale Complessivo del bene, per quanto rappresentato in relazione allo stato del cespite (vedi legittimità urbanistica ed edilizia) sarà dato dalla somma dei due valori sopra individuati, ossia:

$$V_c B = V_c C + V_c U = \text{€ } (522.140,33 + 583.611,90) = \text{€ } 1.105.752,23$$



10.3) Valore Ridotto

L'importo sopra ottenuto andrà decurtato dell'insieme dei costi necessari per la legittimazione tecnico – amministrativa del bene, stimati (vedi par. 4) in complessivi € 50.000,00.; Per cui

Valore Ridotto VR = V. Comm. - Tot. Costi = € (1.105.752,23– 50.000,00), e quindi:

Valore Ridotto = € 1.055.752,23

10.4) Valore Finale

Del Valore Ridotto si effettuerà, come richiesto nel mandato conferito dal sig. Giudice, un abbattimento forfettario del 15% per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno in luogo dei valori catastali e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti. Si otterrà, così, un

Valore Finale: VF = VR * 0,85 = € 1.055.752,23 * 0,85 = € 897.389,40

ed in cifra tonda: Valore Finale = € 898.000,00 (Euro ottocentonovantottomila/00).

11) Quadro riepilogativo del Lotto unico, con indicazione di superfici, confini e dati catastali

RIEPILOGO - LOTTO UNICO			
Tutti i diritti di proprietà su compendio immobiliare (fabbricato ed aree) destinato a laboratorio artigianale costituito da capannone destinato a laboratorio artigianale per assemblaggio di arredamenti per negozi con annessi servizi ed uffici e pertinenziali aree esterne, sito in zona P.I.P. del Comune di Noicattaro al viale Gennaro Decaro Sindaco s.n.c.; confinante nell'insieme con viale Gennaro Decaro Sindaco ed altri lotti (n. L 15 e n. L 19) del P.I.P. Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio n. 13, particella 655, subalterno 1, Categoria D/1, Rendita Euro 5.010,00, viale DECARO Snc, piano T – 1 – S1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà			
Superficie totale del lotto:	mq.	1.820,01	
Superficie coperta capannone::	mq.	614,00	ca
Sup. coperta tettoia	mq.	154,00	ca
H max interna	ml.	7,50	ca
H min interna	ml.	4,00	ca
Superfici scoperte pertinenziali S p	mq.	943,00	ca
Sup. Coperta piano interrato:	mq.	118,37	ca
H piano interrato:	ml.	3,00	ca
Sup. Coperta piano terra:	mq.	109,00	ca



H piano terra:	ml	3,60	ca
Sup. Coperta piano primo	mq.	323,56	ca
Altezza interna netta settore corpo uffici:	ml.	2,90	ca
Altezza interna netta settore sovrastante capannone:	ml.	3,20	ca
Sup. commerciale capannone:	mq.	755,63	ca
Sup. commerciale corpo uffici:	mq.	462,45	ca
Valore commerciale:	€	1.105.572,23	
Totale costi legittimazione edilizia::	€	50.000,00	
Valore ridotto:	€	1.055.573,23	
Valore finale del lotto unico (Valore Ridotto * 0,85):	€	897.389,40	
Valore Finale in cifra tonda:	€	898.000,00	

12) Stato di possesso del bene

L'immobile, è occupato dalla _____ – creditore procedente – in forza di contratto di locazione del 12/04/2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 12/04/2016 al n. 006891 serie 35 (copia del documento veniva fornita al Custode dal sig. _____, socio della società conduttrice nel corso del primo accesso ai luoghi oggetto della procedura).

Per i quesiti relativi alla esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente si è già fornita risposta ai punti che precedono.

13) Accertarti il CTU se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non vi sono procedure espropriativa per pubblica utilità aventi ad oggetto i beni pignorati.

Si allegano alla relazione: verbale di sopralluogo, repertorio fotografico raffigurante l'esterno del compendio immobiliare e l'interno dei vani, planimetrie redatte dallo scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti, documentazione catastale (estratto del foglio di Mappa, planimetria e visure catastali) e documentazione relativa alla legittimità edilizia e fonti informative per la valutazione immobiliare. Si allegano, ancora, descrizione del lotto formato con indicazione dello stato di occupazione e con il prezzo di stima attribuito, copia dell'elaborato peritale privo delle generalità dei debitori e di soggetti



terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, check list dei principali controlli effettuati ed un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word.zip.

Ritenendo di aver bene adempiuto al mandato del Giudice il sottoscritto, avendo trasmesso copia della presente relazione al creditore procedente (a mezzo PEC all'indirizzo del procuratore costituito avv. Angelo Schittulli) ed ai debitori esecutati (a mezzo PEC all'indirizzo "██████████") nonché al custode nominato, provvede al deposito telematico del presente elaborato e dei relativi allegati presso la competente Cancelleria del Tribunale di Bari.

Con Osservanza.

Bari, 10/10/2019

Il C.T.U.

(dott. ing. Donato Salomone)

