

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 738/18

G.E. dott.ssa NAPOLIELLO Assunta

Rinviata al 17/10/2019

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da
Banca Popolare Di Puglia E Basilicata, Società Cooperativa

in danno di

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. DEFRENZA Francesco

Via De Gasperi, 52 – 70042 Mola di Bari (BA)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, sez.A n. 6591

Albo Ministero degli Interni – Prevenzione incendi, n.BA06591I01496

C.T.U. Tribunale di Bari, n. 2198



Sommario

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | PREMESSA..... | 3 |
| 2 | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 10 |
| 3 | UBICAZIONE | 10 |
| 4 | DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA IMMOBILIARE..... | 10 |
| 4.1 | Descrizione dell'immobile edilizio..... | 10 |
| 4.2 | Stato di conservazione | 11 |
| 4.2.1 | Impianti..... | 12 |
| 5 | IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | 12 |
| 6 | CONFINI | 12 |
| 7 | LEGITTIMITA' CATASTALE E URBANISTICA | 12 |
| 7.1 | Rappresentazione catastale | 12 |
| 7.2 | Legittimità urbanistica | 12 |
| 7.3 | Legittimità edilizia..... | 13 |
| 8 | STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 13 |
| 9 | ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... | 13 |
| 10 | DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE | 13 |
| 11 | PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILIARI..... | 15 |
| 12 | TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI O ANNOTAZIONI | 15 |
| 13 | ELENCO DELLE FORMALITÀ DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA | 16 |
| 14 | DEPOSITO DELLA RELAZIONE..... | 16 |
| | Allegati: | 16 |



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All.mo Sig. Giudice Esecutore, dott.ssa Assunta NAPOLIELLO, seconda sezione civile, ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari.

1 PREMESSA

Con ordinanza del 15/02/2019, il sottoscritto Ing. Francesco DEFRENZA, con studio professionale in Via De Gasperi n.52, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Bari, alla sez. A n.6591 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Bari, venne invitato dalla S.V.I. a svolgere l'atto di giuramento telematico nella procedura di esecuzione immobiliare n.738/2018, promossa dalla Banca Popolare Di Puglia E Basilicata, Società Cooperativa e venne conferito l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati, disponendo l'effettuazione dei seguenti ulteriori accertamenti:

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 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 codice 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 effettuati 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 similare 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 allegghi 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.

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 inviarne copia ai creditori precedenti 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.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore precedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previa comunicazione mediante lettera A/R, il C.T.U. accompagnato dal Custode Avv. Antonio D'AMBROSIO, il giorno 26 marzo 2019 alle ore 16,00 si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento ove ha incontrato l'esecutato che ha consentito l'accesso all'immobile senza alcuna restrizione.

3 UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Noci (BA), alla Contrada Vasconi, Località Villaggio San Giuseppe.

Trattasi di una zona destinata ad insediamenti produttivi sparsi, alla periferia Nord-Est del centro abitato, a valle della linea ferroviaria. L'immobile edilizio oggetto di pignoramento è il primo edificio dopo il passaggio a livello della ferrovia.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA IMMOBILIARE

4.1 Descrizione dell'immobile edilizio

L'immobile edilizio oggetto di stima è un edificio di forma rettangolare con solo piano terra e copertura a terrazzo. L'edificio è in aderenza con altro edificio di diversa proprietà e libero sui restanti tre lati. L'ingresso all'interno dell'immobile è consentito da tre ampie aperture realizzate lungo la viabilità pubblica. Due porte sono state realizzate lungo il lato nord-est e l'altra sul lato opposto prospettante la strada ferrata, tutte larghe 2,50 metri e alte 3,00 metri. Sul lato prospettante il passaggio a livello ferroviario sono state realizzate due ampie finestre. Si evidenzia che non vi sono scale per accedere al terrazzo, sul quale si può accedere, quindi, solo utilizzando una scala esterna asportabile.

Il contenitore edilizio ospita al suo interno un vano bagno aerato ed illuminato direttamente dall'esterno attraverso una finestra completo di piatto doccia, *water* e lavabo e un piccolo vano ad uso ufficio. La restante superficie coperta è destinata ad attività lavorativa.



La struttura portante è in cemento armato a scheletro indipendente con solaio di copertura piano in cemento armato alleggerito. Gli infissi delle porte di ingresso lato nord-est e le finestre sono in ferro a doppia anta con vetri semplici, Mentre il portone prospettante la ferrovia è interamente in ferro alla base e sormontato da un lucernario nella parte alta. Gli infissi del vano bagno e del vano ufficio sono, invece, in legno a singolo vetro traslucido. La pavimentazione è piastrelle nel vano bagno e vano ufficio, mentre è in battuto di cemento nella restante parte. Le murature sono intonacate a civile, mentre le pareti del vano bagno sono piastrellate. L'altezza utile degli ambienti è di 4,00 metri.

Le superfici utili o calpestabili degli ambienti sono:

Locale = 121,90 m²

W.C. = 3,70 m²

ufficio 3,86 m²

TOTALE 129,46 m² (superficie calpestabile)

La superficie lorda è di circa 157 m²

4.2 Stato di conservazione

L'immobile si trova complessivamente in mediocre stato di conservazione. La presenza di macchie all'intradosso del solaio di copertura e lungo le pareti perimetrali denuncia la necessità di effettuare un intervento di impermeabilizzazione. L'intonaco delle pareti esterne è degradato ma ancora idoneo a proteggere le pareti dalle intemperie.



4.2.1 Impianti

L'immobile dispone di impianto elettrico con punto di consegna trifase e di impianto idrico. Le acque luride sono smaltite grazie alla fossa biologica tipo imhoff installata all'esterno, lungo la parete prospettante il passaggio a livello.

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è censita al N.C.E.U. del Comune di Noci (BA) al:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|--------------------|----------------------|----------|
| 22 | 494 | 1 | C/3 | 2 | 126 m ² | 157 m ² | € 507,57 |

Indirizzo: Contrada Vasconi

intestata a:

- ***** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

6 CONFINI

L'edificio confina a Nord con la particella 492 e con la viabilità pubblica per i restanti tre lati.

7 LEGITTIMITA' CATASTALE E URBANISTICA

7.1 Rappresentazione catastale

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate corrisponde allo stato dei luoghi.

7.2 Legittimità urbanistica

Dal Certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato) si evince che l'edificio sorge in una zona tipizzata nel vigente PRG quale "Insediamenti produttivi sparsi", come



indicato nella tavola 10 al num.18 di classificazione e art. 15 delle N.T.A del P.R.G. vigente (vedasi stralcio di PRG allegato).

7.3 Legittimità edilizia

Per l'immobile è stata rilasciata dal competente ufficio Tecnico comunale la Licenza edilizia n.151 del 12 giugno 1968 (vedi allegato allo stralcio di PRG) e Concessione edilizia in sanatoria n.67 del 2 marzo 1994 (pratica Condono num. 853/86, protocollo n.8344/86).

L'immobile è stato dichiarato agibile in data 28 marzo 2006, protocollo num.4472/2006.

8 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dallo stesso esecutato.

9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è stato elaborato il l'Attestato di prestazione energetica simulando la presenza di un impianto termico fittizio, come previsto dalle norme vigenti. Dalla simulazione l'edificio risulta essere di classe energetica "D".

10 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di libera compravendita è stato determinato individuando il valore al metro quadro di beni simili in condizioni ordinarie, attraverso indagini dirette sul territorio ed applicando le opportune addizioni o sottrazioni per tener conto delle specificità dell'immobile oggetto di pignoramento.

Tra i fattori positivi vanno annoverati:

- 1** Unità immobiliare indipendente;



- 2 Vano bagno;
- 3 Vano ufficio (o spogliatoio);
- 4 Locale ben aerato ed illuminato naturalmente;
- 5 Tre porte di ingresso di ampie dimensioni su lati contrapposti;
- 6 Edificio in zona artigianale;
- 7 Zona con numerosi altri edifici per attività artigianali;
- 8 Possibilità di sopraelevazione mediante demolizione e ricostruzione;

Quali parametri detrimenti possono annoverarsi:

- 1 Stato di conservazione;
- 2 Smaltimento dei liquami tramite fossa imhoff;
- 3 Assenza di collegamento verticale per il terrazzo;
- 4 Assenza di impianto di climatizzazione.

Pertanto, assumendo il prezzo che si ritiene congruo e prudentiale di € 900,00 al metro quadro, si ha:

$$V_{loc} = P_{rezzo} \times K_1 \times K_2$$

Dove:

- K₁ Parametro che tiene conto dei fattori positivi e detrimenti;
- K₂ Abbattimento forfettario per assenza di garanzia sui vizi occulti ed eventuali spese condominiali insolute del 15%;

$$V_{loc} = 157 [m^2] \times 900 [€/m^2] \times 0,9 \times 0,85 = € 108'094,50 \sim \mathbf{€108'000,00}$$

Diconsi, euro centoottomila e centesimi zero.



11 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILIARI

Dall'esame della documentazione ipocatastale e dalle visure eseguite dallo scrivente, si constata che l'unità immobiliari è pervenuta all'esecutata, per atto di compravendita:

TRASCRIZIONE del 06/09/2006 - Registro Particolare 32621 Registro Generale 47888Pubblico ufficiale LANZILLOTTA MARIA Repertorio 132628/15363 del 24/08/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

si dà atto che la certificazione ipocatastale allegata in atti risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 04/10/2018.

12 TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI O ANNOTAZIONI

Dall'esame della documentazione in atti e dalle visure del 15/04/2019 effettuate presso l'Agenzia del territorio, si riscontrano, nel ventennio precedente, le seguenti trascrizioni contro:

- 1 ISCRIZIONE del 06/09/2006 - Registro Particolare 8898 Registro Generale 47893 Pubblico ufficiale LANZILLOTTA MARIA Repertorio 132629 del 24/08/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- 2 ISCRIZIONE del 25/09/2014 - Registro Particolare 3924 Registro Generale 31289 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2749/1414 del 24/09/2014 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973);
- 3 TRASCRIZIONE del 19/11/2018 - Registro Particolare 36203 Registro Generale 50658 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BARI Repertorio 10783 del 04/10/2018 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili



13 ELENCO DELLE FORMALITÀ DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA

- 1 ISCRIZIONE del 06/09/2006 - Registro Particolare 8898 Registro Generale 47893 Pubblico ufficiale LANZILLOTTA MARIA Repertorio 132629 del 24/08/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- 2 ISCRIZIONE del 25/09/2014 - Registro Particolare 3924 Registro Generale 31289 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2749/1414 del 24/09/2014 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973);
- 3 TRASCRIZIONE del 19/11/2018 - Registro Particolare 36203 Registro Generale 50658 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BARI Repertorio 10783 del 04/10/2018 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

14 DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio deposita telematicamente la relazione di stima e invia contestualmente copia al creditore precedente e al debitore e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Atto notarile di compravendita;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Stralcio di PRG;
- Certificazione energetica APE;
- Planimetria catastale;



- Estratto di mappa;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie dell'ultimo ventennio;

Mola di Bari, 30 luglio 2019

Il C.T.U

Ing. Francesco DEFRENZA

