

TRIBUNALE DI BARI

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Marina Cavallo

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA***

***PROCEDURA ESECUTIVA
n.366/2023 R.G.E.***

Promossa da:

In danno di:

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

In data 26/04/2024 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo nominava la sottoscritta, Ing. Alessandra BONERBA, c.f.: BNRLSN65S62A662W, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4263, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, *esperto stimatore* del procedimento in epigrafe.

La scrivente in data 30/04/2024 prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Esaminati gli atti della procedura la sottoscritta provvedeva, di concerto con il custode giudiziario, Avv. Tiziana di coste, al controllo della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del c.p.c. La documentazione prodotta dal creditore procedente è composta da:

- copia del Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, prodotto in data 15/09/2023 dal Notaio Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo;
- copia atto di pignoramento notificato in data 03/08/2023 e relativa nota di trascrizione;

Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto di procedura e le proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Dal certificato notarile e dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 27/08/2024, si evince che il bene è pervenuto ai Sig.ri *****e ***** eseguiti giusto atto di compravendita del 27/03/2007a rogito del Notaio Gisella Simone in Triggiano, repertorio n.22640/7006

OPERAZIONI PERITALI

Il custode giudiziario, in data 09/05/2024, provvedeva a comunicare ai debitori, mediante lettera raccomandata RR1, la necessità di dare inizio alle operazioni peritali che venivano

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

concordate dalle parti per il 23/05/2024 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto di procedura sito in Bitritto (BA) alla Via Il Resa N°3-5 piano T-1-2-3 (vedesi allegato verbale).

Alla data e l'ora prefissate la scrivente si recava presso il luogo stabilito con il custode giudiziario. Le operazioni peritali iniziavano di fatto alle ore 16,00 alla presenza dei Sig.ra ***** e ***** che consentiva l'accesso all'immobile di cui sopra con gli eventuali rilievi fotografici e grafici (vedesi verbale allegato). La sottoscritta quindi effettuava il sopralluogo congiuntamente al custode completando le stesse operazioni lo stesso giorno .

Oltre ai sopralluoghi, la sottoscritta svolgeva indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, per verificare e rilevare i dati catastali del bene oggetto della procedura esecutiva;
- gli Uffici del Comune di Bitritto per la verifica della legittimità urbanistica ed edilizia del bene.

Sulla base delle informazioni e della documentazione acquisite, la scrivente si accingeva a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza ai seguenti quesiti:

- 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;

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

- 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare l'eventuale 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare 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;
- 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,

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

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

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

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 cheek 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.

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene oggetto della procedura esecutiva, giusta atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/09/2023 ai nn 42828/32598 di formalità, è un'unità immobiliare destinata abitazione sita in Bitritto(BA) alla Via Il Resa n 3-5, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto al foglio 11, particella 671 sub 3 graffata particella 672 sub 3;

Locale ad uso deposito catastalmente box auto identificato al Catasto Fabbricati Comune di Bitritto(BA) al foglio 11 particella 639 sub 1.

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

La sottoscritta ha ritenuto opportuno identificare un unico lotto, in ragione della consistenza e della destinazione d'uso dei beni oggetto della procedura.

PERIZIA DI STIMA

Quesito 1) Identificazione del bene oggetto della procedura

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, giusta atto di pignoramento trascritto il 12/09/2023 ai nn42828/32598- Atto di pignoramento immobiliare a favore di *****, società di nazionalità italiana, con sede legale in CONEGLIANO (TV) in Via *****-Codice Fiscale *****, in danno di *****, nata a Bitritto (BA) il *****, c.f.: ***** e *****, nato a Bitritto (BA) il *****, c.f.: *****, è una tipica abitazione del centro storico dei Comuni della Provincia di Bari immobili, da cielo a terra come unica abitazione unifamiliare ubicato in Via Il Resa n°3-5 piano terra -1-2-3 in Bitritto (BA) ed un locale ad uso deposito facente parte di un altro stabile alla Via Il Resa n°8 piano terra(seminterrato) Bitritto (BA)

L'unità immobiliare "abitativa" è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto(BA) al foglio 11, particella 671, sub3, graffata 672 sub 3, Via Il Resa n.3-5, piano T-1-2-3, intestata a

- ***** nata a BITRITTO (BA) il ***** CF ***** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nato a BITRITTO (BA) il ***** CF ***** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione confina con Via Il Resa, altre due unità abitative con le stesse caratteristiche al foglio 11 particelle 670, 675. L'immobile ha due accessi dalla strada uno al civico 3 direttamente a livello di piano terra, vano cucina ed uno dal n° 5 della stessa Via attraverso un portone con una scala interna che collega le altre superfici.

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

L' unità immobiliare " deposito " è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto(BA) al foglio 11, particella 639 , sub1, sub 1, Via Il Resa n.8, piano T, intestata a

- ***** nata a BITRITTO (BA) il ***** CF ***** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nato a BITRITTO (BA) il ***** CF ***** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.

L'unità immobiliare destinata a deposito, confina con Via Il Resa, portoncino dello stabile a cui appartiene ed immobili adiacenti allo stesso foglio 11 particelle 640. L'immobile ha un unico accesso dal civico n°8 direttamente dalla strada attraverso un portoncino scendendo alcuni scalini si giunge al locale a livello di piano seminterrato unico vano.

La sottoscritta, in ragione della natura, della consistenza e della destinazione d'uso dei beni oggetto della procedura, ha ritenuto opportuno identificare un unico lotto poiché il locale seppur appartenente ad un altro stabile ha una bassa rilevanza commerciale.

LOTTO

Piena proprietà dello stabile da cielo a terra ad uso abitazione sito in Bitritto(BA) alla Via Il Resa n. 3-5, piano terra, 1-2-3, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto al foglio 11 particella 671 sub3 graffata particella 672 sub 3 e del vano deposito al piano terra (seminterrato) dello stabile di fronte l'immobile principale in Bitritto alla Via Il Resa n.8 foglio 11 particella 639 sub 1

Quesito 2)Descrizione del bene e assoqgettamento della vendita all'I.V.A.

L'immobile di cui trattasi è una tipica costruzione del centro storico del Comune, nel corso degli anni modificata, presumibilmente dagli elaborati planimetrici pregressi si evince che gli immobili alle origini erano due costruzioni una insistente sulla particella 671 ed una sulla sub 672 risalenti più o meno alla stessa epoca primi anni 40 di seguito negli anni settanta è stata presentata una

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

richiesta di licenza edilizia per la ristrutturazione con fusione e sostituzione dei solai nella stessa sagoma (da cui la particella 672 graffiata). Alla data del sopralluogo si presentava come un unico stabile con due accessi dalla strada, un portone in ferro e vetro con uno scalino, poiché a diversa quota dalla strada, ed uno diretto con una porta in legno nel soggiorno- cucina.

L'intervento di ristrutturazione del 1974, dalle tavole allegate alla licenza, esaminate presso gli uffici competenti ha interessato solo il piano rialzato (primo catastale) ed il primo (secondo catastale) mentre il piano terra seminterrato non veniva rappresentato nelle tavole. Il piano terra infatti, ha un'altezza netta di circa 2,20 mt pertanto non abitabile, da destinare a deposito; inoltre il vano tecnico a livello di terzo piano non è rappresentato come volumetria nelle tavole di progetto poiché non assentito. Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in medie scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale in Via Il Resa n°8 è parte di uno stabile di vecchia costruzione elevato a due piani sul piano terra seminterrato di vecchia costruzione presumibilmente primi anni 30 accatastato come locale ad uso box in una zona pedonale con accesso non diretto dalla strada ma attraverso 3 scalini. **In conclusione le caratteristiche dell'immobile, la posizione e la quota di accesso al locale, sottoposto rispetto alla strada, non sono conformi alle caratteristiche di un box auto o di un rimessaggio mezzi ma solo ad un locale deposito.**

Immobile

L'immobile si sviluppa su tre superfici: il piano terra seminterrato con un soggiorno con angolo cottura ed un piccolo servizio, il primo piano con due vani ed un bagno, il secondo piano con due vani ed infine il lastrico solare a livello di terzo piano, coperto con una tettoia in lamiera ed un vano d'arrivo della scala deposito; le superfici sono collegate tra loro da una scala interna. La struttura del fabbricato è del tipo misto in con murature portanti perimetrali in sagoma ed una struttura in ca in elevazione con solai in latero- cemento. La planimetria catastale attuale è

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

conforme allo stato dei luoghi ma presenta molte difformità rispetto alle tavole allegate alla licenza edilizia del 1974. Le difformità rilevate sono inerenti alle aperture sul fronte strada completamente diverse da quelle realizzate, inoltre il vano tecnico sul terrazzo non era previsto e la scala realizzata in c.a. in una diversa posizione. L'immobile presenta diverse altezze a seconda dei piani: il piano terra (seminterrato) ha un'altezza di circa 2,20 mt; mentre il primo ed il secondo piano un'altezza di circa 3,05 mt, il vano tecnico di circa 1,90 mt; gli ambienti sono tutti illuminati ed areati direttamente ad esclusione di un piccolo vano servizio ubicato nel sottoscala cieco e del bagno al piano rialzato, entrambi senza impianto di ventilazione forzata. Per il bagno al primo piano è stata realizzata un'apertura diretta nella stanza adiacente. Gli infissi esterni sono tutti in legno a battente vetro singolo con persiane; il prospetto presenta al primo piano solo affacci mentre al secondo piano piccoli balconcini;; le porte interne sono in legno a pannelli ciechi.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas (bombola) e corpi scaldanti in ghisa
- impianto di climatizzazione relativo ad alcuni ambienti di tipo a split si presentava senza unità interne ma con le pompe esterne
- impianto elettrico;
- impianto antenna televisiva;

La scrivente ha verificato che è presente una caldaia a gas alimentata da una bombola, per il riscaldamento ed la produzione di acqua calda sanitaria; la caldaia da un esame visivo si mostra in scarse condizioni di manutenzione e non adeguate alle normative vigenti.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita in cemento a scaglie di marmo a grana grossa ad esclusione del soggiorno, cucina e del bagno in ceramica con rivestimenti coordinati con

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

piastrelle di formato classico di vecchia produzione, la scala interna è rivestita in pietra del tipo apricena con corrimano in ferro .Le pareti ed i soffitti di tutti gli altri ambienti sono finite con pittura ad acqua, o ducotone a colorazioni differenti in molti punti ammalorate con evidenze di efflorescenze da umidità dovuta alla scarsa ventilazione della stessa; il prospetto principale invece è rivestito in parte con mattoncini in pietra ed in parte con intonaco plastico.

Le finiture interne ed esterne versano in generale scarse condizioni di manutenzione e conservazione, denotando uno stato di abbandono e cattiva manutenzione.

Il locale deposito al civico n°8 si presenta con un ingresso ad arco in pietra ed all'interno, come le cantine dell'epoca di costruzione, si presenta con le volte in pietra, i pavimenti sono in cemento a scaglie di pietra. Il portoncino di ingresso è in anticorodal e vetro completa di inferriata alla strada; come impianti è presente solo quello elettrico non adeguato alle normative vigenti.

In generale lo stabile si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione.

Con riferimento all'art.10 del D.P.R. 633/1972, la sottoscritta ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad I.V.A.

Quesito 3 e 4)Data di costruzione e titoli abilitativi

Trattasi di stabile unifamiliare del tipo tetratetto tipico del centro storico dei Comuni Pugliesi, lo stabile non è dotato di impianto di ascensore. La costruzione, nasce presumibilmente in epoca antecedente al 1942, in particolare erano due costruzioni adiacenti probabilmente con le stesse caratteristiche, i proprietari dell'epoca hanno richiesto al Comune di Bitritto il 26/09/1972 Licenza Edilizia finalizzata alla ristrutturazione dell'immobile con demolizione e sostituzione dei solai interni. La Licenza Edilizia viene rilasciata il 29/04/1974 rubricata al n°6/74 intestata al Sig. **** proprietario di entrambe le particelle 671 e 672, il 31/10/1975 al prot 2895/5 viene depositato al genio civile di Bari la relazione tecnica ed i relativi calcoli statici dell'opera da

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

eseguirsi. I lavori di restauro e di rifacimento della struttura con fusione degli immobili hanno comportato ulteriori modifiche, non evidenziate nelle tavole di progetto depositato al Comune, ne dichiarate come varianti, in particolare la posizione delle scale, piuttosto che la realizzazione del vano torrino mansarda copertura del vano scala, o le aperture delle finestre sul prospetto a tutta altezza piuttosto che mezze finestre. Inoltre all'epoca degli interventi di cui non vi è traccia di fine lavori, non è stata mai depositata una variazione catastale all'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio. La variazione catastale, con la fusione e la rappresentazione delle opere eseguite all'epoca del rilascio della Licenza Edilizia ed ultimate presumibilmente nel 1975 (a seguito dell'accesso agli atti al Comune non si riscontrava un fine lavori), è stata presentata il 06/03/2007 al numero BA0124403 all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, rappresentando l'immobile allo stato attuale con le difformità rilevate rispetto alla tavola di progetto legittimata dal Titolo Edilizio.

Il locale si presenta con le caratteristiche dell'epoca di costruzione ante 1942 e del primo inserimento nell'impianto meccanografico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale si evince la conformità dei luoghi alla rappresentazione grafica.

Quesito 5) Certificato di destinazione urbanistica

Nel caso in esame non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di un'unità immobiliare ricadente in zona piano PRG zona A del vigente strumento urbanistico del Comune di Bitritto(centro storico) .

Quesito 6) Identificazione catastale

Dalla documentazione agli atti e dalle visure storiche per immobile, effettuata dalla scrivente in data 27/08/2024, si ricava che i beni in oggetto sono intestati a:

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

- ***** nata a BITRITTO (BA) il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nato a BITRITTO (BA) il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****;

Immobile

Catasto Fabbricati del Bitritto									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	11	671 672	3 3		A/4	6	6,5vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte: 124m ²	Euro 369,27
VIA II RESA n. 3-5 Piano T-1 - 2-3;									
-	11	639	1		C/6	2	16	22 mq	Euro 33,05
VIA II RESA n. 8 Piano T									

L'immobile rinviene dalla fusione, ristrutturazione ed ampliamento -VARIATIONE del 06/03/2007 Pratica n. BA0124403 in atti dal 06/03/2007 FUS, RST,AMP,VDE PARZIALE (n. 4772.1/2007) relativa al foglio 11 : particelle 671, sub 1; sub 2 ; particella 672 sub 1; sub 2- sopresse (allegate visure storiche relative)

In fase di sopralluogo la sottoscritta ha accertato che le planimetrie catastali in atti dell'immobile sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi come rappresentazioni grafiche ma non per destinazioni.

Il LOTTO non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Quesito 7) Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente si evince che all'atto del pignoramento dell'immobile gli esecutati risultavano intestatari del bene per la quota indivisa

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

pari a un 1/2 della piena proprietà per ciascuno di essi, in regime di comunione legale dei beni. Pertanto oggetto del procedimento è l'intero immobile.

Quesito 8) Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dal certificato notarile e dalle visure storiche per immobile ed ipocatastali, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, risulta che i beni sono pervenuti ai coniugi ***** nato Bitritto il *****C.F. ***** e ***** nata a BITRITTO (BA) il *****C.F. ***** ciascuno per la quota indivisa pari a un 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni, giusta atto di compravendita per notaio Notaio Gisella Simone di Bari del 27/03/2007, repertorio n.22640/7006, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 29/03/2007 ai nn.19835/13521 per acquisto da ***** nato a BITRITTO (BA) il ***** quota pari ad 1/4, da ***** nato a BITRITTO (BA) il ***** quota pari ad 1/4, ***** nata a BITRITTO (BA) il ***** quota pari ad 1/4 e ***** nato a BITRITTO (BA) il ***** quota pari ad 1/4 quanto sopra è pervenuto ai germani in virtù dei seguenti titoli: successione in morte ***** nata a Bitritto il *****, deceduta il *****, registrata il 24/02/2006 repertorio n 408/2006 Ufficio del Registro e trascritta il 15/03/2006, devoluta per Legge; l'accettazione dell'eredità è stata trascritta presso la Conservatoria di Bari addì 29/03/2007 ai nn.19835/13521 successione in morte di ***** nato a Bitritto il *****, registrata il 22/05/1989 denuncia num.8 vol.974 devoluta per Legge VITA riceve la quota di 1/6 di piena proprietà del cespite in oggetto; con riferimento alle particelle soppresse e poi riassunte nella nuova individuazione catastale. Inoltre dal certificato notarile integrato con la visura ipocatastale aggiornata emerge che nel ventennio sussistono per l'immobile abitazione NCEU fg 11 plla 671 sub 3 graffata plla 672 sub 3 le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 13520 Registro Generale 19834 Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 22640/7006 del 27/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

TRASCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 13521 Registro Generale 19835 Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 22640/7006 del 27/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE nn. 32598/42828 del 12/09/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/03/2023 Tribunale di Bari, rep. n.6410/2023 a favore ***** con sede in Conegliano (TV) - CORTE D'APPELLO DI BARI- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE nn.3464/19836 del 29/03/2007, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27/03/2007 rep.22641 a rogito del Notaio Gisella Simone (notaio in Triggiano) a favore BANCA Per La Casa SPA con sede in Milano per un montante ipotecario di euro 300.000,00 di cui capitale finanziato euro 150.000.000.

Per l'immobile locale NCEU fg 11 plla 639 sub 1 le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 15/03/2006 - Registro Particolare 9081 Registro Generale 13861 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 408/2006 del 24/02/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 13520 Registro Generale 19834 Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 22640/7006 del 27/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 13521 Registro Generale 19835 Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 22640/7006 del 27/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE nn. 32598/42828 del 12/09/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/03/2023 Tribunale di Bari, rep. n.6410/2023 a favore ***** con sede in Conegliano (TV) - CORTE D'APPELLO DI BARI- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

ISCRIZIONE nn.3464/19836 del 29/03/2007, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27/03/2007 rep.22641 a rogito del Notaio Gisella Simone (notaio in Triggiano) a favore BANCA Per La Casa SPA con sede in Milano per un montante ipotecario di euro 300.000,00 di cui capitale finanziato euro 150.000.000.

A parere della scrivente vi è continuità nelle trascrizioni in quanto le odierne particelle create con Variazione del il 06/03/2007 al numero BA0124403 all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate sono state oggetto di accettazione della eredità da parte dei signori ***** eredi della signora *****

Vincoli a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate risulta che sul bene pignorato non sussistono e quindi non saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

L'immobile è attualmente la residenza degli esecutati .

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta che le spese di cancellazione tanto del pignoramento quanto delle ipoteche sarà a cura e spese della procedura.

Per la cancellazione del pignoramento immobiliare i costi necessari risultano:

- Imposta ipotecaria: € 200,00
- Tasse ipotecarie: € 35,00
- Imposte di bollo: € 59,00

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

per un totale di € 294,00.

Per la cancellazione delle ipoteche volontarie citate, le spese ammontano a:

- Tasse ipotecarie: € 35,00

Difformità urbanistico-catastali/difformità urbanistico-edilizie/difformità catastali

Le difformità descritte prima, sono sanabili con un P.d.C. permesso di costruire in sanatoria o titolo equipollente con cui verificare le destinazioni degli ambienti alle norme tecniche attuative con conclusivo deposito della SCA di agibilità. A seguito di sopralluogo si è evidenziato che la cucina soggiorno ha un'altezza di 2,20 mt, quindi non può avere una destinazione abitativa ma solo deposito. Pertanto andrà presentato un vero e proprio progetto al fine di richiedere il PdC per opere precedenti a firma di un tecnico abilitato, previo versamento di una sanzione pecuniaria, che sarà soggetta a eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (il Decreto Legge "Salva Casa" n°69 del 29/05/2024 hanno semplificato le procedure per immobili di vecchia costruzione con superamento della doppia conformità per la sanatoria delle difformità purché i titoli siano antecedenti al 1977). Anche il locale sito alla Via Il Resa n°8 destinato catastalmente ad autorimessa non presenta caratteristiche che ne confermino la categoria; ubicazione sottoposta rispetto alla quota stradale con le dimensioni di accesso e scalini che impediscono qualunque tipo di rimessaggio, pertanto andrebbe eseguita una variazione catastale con adeguamento della destinazione secondo suscettività costruttiva previo cambio di destinazione al Comune di Bitritto.

In concomitanza con la sanatoria sarà di seguito necessario regolarizzare catastalmente la planimetria dell'unità immobiliare mediante procedura DOCFA e inoltrare richiesta di rettifica della superficie catastale presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate. Le spese complessive (diritti di segreteria + sanzione pecuniaria + onorario professionista + spese variazioni catastali) oltre alla rimozione della piccola tettoia in lamiera del lastrico,

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

ammontano a circa €7.000,00, salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso il Comune di Bitritto, e l'Agenzia delle Entrate.

Altre informazioni per l'acquirente

- Costruzione unifamiliare senza costituzione di condominio

Quesito 9) Gravami di censo, livello o uso civico

La scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, come attestato dalla documentazione in atti.

Quesito 10) Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche del bene - Valore degli immobili

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali:

Immobile tetratetto	Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)
	Cucina Pranzo- deposito p.t	26	36 *0,4
	Soggiorno P.1	10	39
	Bagno P.1	4	
	Camera P.1	10	
	Camera da letto matrimoniale P.2	14	27
	Camera P 2	8	
	Scala interna	6	
Totale superficie netta mq		78	81

Consultando le istruzioni dell'osservatorio del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Bari per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione residenziale¹ si evince che la superficie commerciale si determina misurando la superficie al

¹ Cfr. "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

loro delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per quanto riguarda le pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare, nel caso di balconi e terrazze la superficie lorda si misura fino al contorno esterno, mentre per soffitte o similari, essa si computa al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie commerciale è ottenuta sommando la superficie lorda dei vani principali con le restanti superfici omogeneizzate (30% per sup. balconi fino a 25 mq, 10% per la quotasup. balconi terrazzi eccedente 25 mq, 50% per sup. ammezzato e 15% per sup. copertura o terrazzi).

Immobile - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale
Appartamento (mq)	81	1,00	81
Terrazzo (mq) p.3	18	0,30	5
Locale cantina (mq) p.S1 Via Il Resa n°8	22	0,25	5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			91

Il valore commerciale del bene pignorato viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità per raggiungerlo, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, oltre all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi.

Il criterio di stima impiegato nella presente relazione, dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto, che presuppone una ricerca intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima. Per ovviare alla frequente carenza di dati reperibili, appare opportuno utilizzare in prima istanza come riferimento più attendibile i valori immobiliari riportati da Nomisma, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile noti come comparabili statici alla data di stima.

Riferimento: appartamenti valore massimo €/mq 1.404,26 valore minimo €/mq 1.068,21; il suddetto valore di riferimento è confrontato con i valori rivenienti dai comparabili dinamici scelti tra le offerte immobiliari nell'ambito dello stesso segmento edilizio dell'immobile oggetto di valutazione.

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

Il valore unitario scelto di €/mq 1.100,00 è in linea con le fonti di riferimento di Nomisma e in linea con le offerte in pubblicità immobiliare decurtato del 15% per cui pari ad € 935,00
Pertanto il valore di stima della piena proprietà del LOTTO 1 :

€/mq 935,00 x 91 mq = € 85.100,00 (valore arrotondato)

Il suddetto valore va decurtato:

- del costo di regolarizzazione urbanistica/catastale pari € 7.000,00;

Pertanto il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (valore arrotondato) è pari ad € 78.000 (diconsi Euro settantottomila/00).

**VALORE FINALE: Il valore finale della piena proprietà LOTTO è pari a:
€ 78.000,00 (diconsi Euro settantottomila/00).**

Quesito 11) Formazione dei lotti

La sottoscritta, in ragione della natura, della consistenza e della destinazione d'uso del bene oggetto della procedura, ha ritenuto opportuno identificare un unico lotto. Lo stabile da cielo a terra sito in Via Il Resa n3-5 Bitritto; ed il locale a deposito al civico n°8 della stessa Via al piano terra(seminterrato).

LOTTO

Piena proprietà dello stabile tipo tetratetto sito in Bitritto alla Via Il Resa n°3-5 piano T-1-2-3, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto al foglio 11 particella 671 sub 3 particella graffata 672 sub 3 -A/4; locale a deposito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto al foglio 11 particella 639 sub 1-C/6

Confini: lo stabile confina con stabile adiacente allo stesso foglio particella 675, Via Resa II, altro stabile adiacente allo stesse foglio particella 670

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

Pertinenziale locale deposito sito in Bitritto alla Via Il Resa n.8 piano seminterrato Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto foglio 11 particella 639 sub 1

Confini: l'immobile confina con costruzione adiacente alla stesso foglio particella 640, Via Il Resa e portoncino di ingresso dello stabile a cui appartiene al civico n°10 della stessa Via

Quesito 12) Possesso del bene

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

Quesito 13) Espropriazione pubblica utilità

Il bene in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole. Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 14/09/2024

ing. Alessandra Bonerba



Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

- ALLEGATO "A": Operazioni peritali
 - comunicazione inizio operazioni peritali (ai debitori) con il custode;
 - verbale di accesso del custode giudiziario;
 - rilievo stato dei luoghi appartamento
- ALLEGATO "B": Documentazione catastale
 - visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto;
 - planimetrie catastali;
 - estratto di mappa catastale.
 - Planimetrie pregresse
 - ispezione ipotecaria
- ALLEGATO "C": Atto di provenienza
 - atto di compravendita del 27/03/2007, repertorio n.22640/7006 a rogito del Notaio Gisella Simone in Triggiano.
- ALLEGATO "D": Documentazione urbanistica
 - Licenza Edilizia dal Sindaco del Comune di Bitritto in data 26/04/1974 n. 6/74 completa di tavole grafiche.
- ALLEGATO "E": Allegato fotografico.
- ALLEGATO "F": Schema pubblicazione bando di vendita immobiliare
- ALLEGATO "G": Check list esecuzioni immobiliari
- ALLEGATO "H": Attestazione trasmissione alle parti copia perizia

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n.366/2023 R.G.E

- ALLEGATO unico: Onorario e nota spese

Ing. Alessandra Bonerba

Via Roberto da Bari n°56- Bari - cell.: 335-5311841 - e-mail: alessandra.bonerba4263@pec.ordingbari.it
P. IVA:04172540728 - C.F.: BNRLSN65S62A662W