



TRIBUNALE DI XXXXXXXX
DECRETO DI TRASFERIMENTO EX ART. 586 C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. XXXX

nel processo di espropriazione immobiliare n. XX/2015 R.E. promosso da **Banca di Credito Cooperativo** contro **P. N.**;

- Vista l'ordinanza emessa in data **27 settembre 2021** con la quale si disponeva la vendita dell'immobile pignorato, delegando le operazioni di vendita all'**Avv. XXXXXXXX**;

- Visto il verbale di dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. del 19.1.2022, depositato in Cancelleria il 20.1.2021 con il quale si disponeva l'aggiudicazione del **Lotto N. 2** in favore dell'Avv. XXXXXXX nato a XXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXX per persona da nominare; nonché successiva Dichiarazione di Nomina ex artt.583 e 591 bis c.p.c., con la quale si dichiarava acquirente la Signora **L. A. nata a XXXXX il XXXXXX**, per il prezzo di € 170.000,00 - (CENTOSETTANTAMILA/00) -

- Rilevato che l'aggiudicazione di cui sopra è divenuta definitiva;

- Rilevato altresì che è stata presentata istanza per richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;

- Ritenuto che il prezzo di acquisto e le spese, sono stati interamente versati nel termine e con le modalità fissate nell'ordinanza di delega;

- Visto ed applicato l'art. 586 c.p.c.;

T R A S F E R I S C E

A Favore: **L. A. nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX - c.f. XXXXXXXX** ed ivi residente alla Via xxxxxx n. 3, **libera di stato** -

Contro: **P. N. nato a xxxxxxx il xxxxxxx c.f. xxxxxxx** e residente in xxxxx alla via xxxxxxx.

I M M O B I L E T R A S F E R I T O

LOTTO n. 2

a) Intera piena proprietà dell'unità abitativa ubicata in agro di xxxxxx alla C.da xxxxx snc, costituita da piano terra con cucina-pranzo, soggiorno, wc, ripostiglio e primo piano con due camere da letto, wc, ripostiglio, balcone e terrazzo, oltre ad un grande volume a deposito sito al piano terra. Censita in **Catasto Urbano di detto comune al Foglio di mappa xx particella xxx, Categoria A/3 di 3^, piano T/1 - Vani 5,5 catastali, R.C.E. 340,86**. Lo stato manutentivo dell'immobile ed il livello di finitura, all'interno e

all'esterno, sono insufficienti. Sono state riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale consistenti in variazioni di interno sanabili e realizzazione di volumi abusivi non sanabili. Sarà necessario presentare oltre alla sanatoria, nuovo accatastamento e richiesta di agibilità. **Il fabbricato confina** con il terreno al Fg. xxxx P.lla xxx e con strada comunale.

Dichiarazioni Urbanistiche: E' stato dichiarato dal proprietario che l'immobile è ante '67. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'UTC non è stata reperita alcuna pratica. Non è dotato di agibilità. Sarà necessario richiederne la nuova dopo la sanatoria. Sono state riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale risalente al 2002, consistenti in:

- variazioni interne; nuovi volumi abusivi in adiacenza a quelli legittimamente esistenti. I volumi realizzati sui balconi: WC al piano terra e WC al primo piano e il grande deposito del piano terra, non rappresentati nelle planimetrie catastali del 2002 e per quanto detto dal proprietario realizzati nel 2007, non sono sanabili, poiché il proprietario non possedeva e non possiede il titolo di imprenditore agricolo. Anche l'area di pertinenza esterna cioè il piazzale risulta essere privo di titolo abilitativo e sarà necessario verificarne la sanabilità essendo la sua superficie impermeabile pari ad oltre il 50 % del lotto su cui insiste (P.lla xx porz. xx). Pertanto, sarà necessario dare comunicazione all'U.T.C. di tali difformità, tramite Scia in sanatoria (art. 37 del D.p.r. n. 380 del 2001) potendo sanare solo le variazioni di interni e demolendo tutte le opere abusive non sanabili. Infine sarà necessario presentare un nuovo accatastamento. I costi di demolizione delle opere abusive e per la presentazione della pratica SCIA presso il SUE comunale (per le variazioni di interni e la demolizione di opere abusive stesse), nonché per aggiornare l'accatastamento sono pari a circa €. 67.000,00 euro cui 7.000,00 euro di spese tecniche. Di tali costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima. L'immobile è nel possesso del debitore.

b) Intera piena proprietà della zona di terreno della superficie complessiva di are 76,77 Censita al **Catasto Terreni del Comune di xxxxxxxx:**

Foglio di mappa xxxx distinto:

- **particella xx** uliveto di 2° cl. are **36,61** R.D.E. 10,40 R.A.E. 7,56;

- **particella xx** uliveto di 2° cl. are **2,14** R.D.E. 0,61 R.A.E. 0,44;

- **particella xxx** di are **38.02** - **distinta:**

- porz. AA uliveto di 2° cl. are 04,00 R.D.E. 1,14 R.A.E. 0,83 con piazzale di pertinenza dell'abitazione;

- porz. AB seminativo di 3° cl. are 34,02 R.D.E. 7,91 R.A.E. 9,66.

I terreni di cui al Fg. xxx P.la xx e P.la xx confinano con strada comunale, con altre proprietà private. Il terreno di cui al Fg. xxx P.la xxx confina con strada comunale, con Consorzio di Bonifica e ad altra proprietà privata, salvo altri.

Tutti e quattro i terreni ricadono in Zona Tipizzata "E" Agricola ed individuata negli A.T.E. "D" del P.R.G. approvato con D.C.C. n.48 del 23.10.2003 e con D.G.R. del 20.04.2004 n.568 e pubblicato su BURP n.54 del 03.05.2004 e sulla G.U. Del 11.05.2004 n.109.

Secondo il PPTR approvato e vigente, l'area in cui ricadono le particelle è assoggettata al seguente regime di tutela: U.C.P. Vincolo idrogeologico e Coni visuali. Inoltre, la suddetta particella rientra in vincolo forestale imposto per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D. n.3267/23. Inoltre, le suddette particelle sono interessate da reticoli idrografici del PAI dell'AdB Regione Puglia. Per maggiori dettagli e prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica. Gli immobili sono nel possesso del debitore.

Gli immobili vengono trasferiti, ai sensi dell'art. 2922 c.c., a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come **pervenuto al debitore** con atto di Acquisto per Notar xxxxxxx del xxxxxxx, Repertorio n°xxxxx. trascritto a xxxxx il xxxxxx al n° 5783 di Reg. Part.

- Allegato al presente Decreto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AVVERTE

L'acquirente, ai sensi e per gli effetti della Legge n°47, art.17 del 28.02.1985 e successive modificazioni ed integrazioni, e della Legge n°326 del 24.11.2003, che, in presenza di eventuali difformità ricorrendone i presupposti di legge, ha n°120 giorni di tempo a far data dalla notifica del presente Decreto, per la presentazione della domanda di permesso in sanatoria al Comune competente.

INGIUNGE

Al debitore esecutato: **P. N.**, ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione, sia con titolo che senza titolo giuridico, di rilasciare immediatamente alla predetta aggiudicataria **L. A.**, l'immobile sopra descritto;

Ad istanza dell'aggiudicatario, il presente Decreto potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art.605 e segg. c.p.c., con autorizzazione ad avvalersi della Forza Pubblica e di eventuali ausiliari.

ORDINA

Al Competente Conservatore, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo, di procedere alla cancellazione delle seguenti trascrizioni e iscrizioni, limitatamente agli immobili trasferiti:

- **Iscrizione n°xxxx del xxxxxx - Ipoteca Volontaria -**

A Favore: Banca Spa

- **Iscrizione n° xxxxx del xxxxxx - Ipoteca Volontaria -**

A Favore: Banca di Credito Cooperativo

- **Trascrizione n° xxxxx del xxxxxx - Pignoramento Immobiliare -**

A Favore: Banca di Credito Cooperativo

DISPONE

l'onere della registrazione, della trascrizione e del compimento di tutti gli atti conseguenti all'emissione del presente decreto, ivi compresa la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a carico del professionista delegato esonerando, a tal riguardo, la Cancelleria da ogni responsabilità.

Luogo e data,

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. xxxxxxxxxxxx

Depositato in Cancelleria

Il Cancelliere