

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLINO

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

[REDACTED]

in danno di

[REDACTED]

N. 270/2022 R. Gen. Esec.

Premessa

Il sottoscritto Ing. Stefano DIANA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 5495, nominato dal G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLINO, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 29 settembre 2022.

Controlli preliminari.

- Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:
- il creditore procedente ha depositato il certificato della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;
- detta certificazione si estende fino ad un atto trascritto in data 26 ottobre 1972;
- i dati catastali attuali e storici sono stati verificati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (All_01);
- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, onde il sottoscritto ha provveduto all'immediata acquisizione dello stesso corredato delle relative note presso il Comune di Castellaneta e presso il Comune di Bari (All_02).

Accesso al bene e svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo (vedi All_03) presso i beni pignorati. Mediante comunicazione inviata a mezzo raccomandata A.R. del 08 ottobre 2022 e ricevuta dal Sig. [REDACTED] in data 17 ottobre 2022, il giorno 03 novembre 2022, alle ore 9:00, il sottoscritto si recava presso il luogo convenuto in Bari alla Via Sigismondo Castromediano al civico 132.

Ivi giunto, trovava sul luogo il Sig. [REDACTED], quale proprietario dell'immobile ed il nominato Custode Giudiziario del bene, Notaio Giorgia COVELLI. In tale circostanza il sottoscritto eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di pignoramento. Alle ore 10:20, ritenendo di avere acquisito sufficienti elementi per l'espletamento dell'incarico ricevuto, chiudeva le operazioni peritali.

Indi, alle ore 10:45 il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, si recava presso l'altro immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Casamassima, al BARICENTRO presso il capannone contrassegnato come modulo 7 del LOTTO 18/A, ove rinveniva il Sig. [REDACTED], nonché il Sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della [REDACTED], che deteneva il capannone in comodato d'uso gratuito, senza alcun

contratto.

Il sottoscritto nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato ha svolto la sua attività presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio delle Entrate di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Bari e del Comune di Casamassima, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, sono riportati sul Verbale di Pignoramento contro il Sig. [REDACTED], a favore della società [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR. II di Bari al n. 32690/24124 del 22 giugno 2022.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

A) Unità immobiliare in BARI alla Via CASTROMEDIANO n. 132

1) Identificazione del bene

Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di Bari al foglio 32, particella 785, subalterno 33, zona censuaria 2, categoria A2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 118mq, totale escluse aree scoperte 107mq, rendita € 1.225,29, Via Sigismondo Castromediano n.132, piano 8. Confinante a Nord con pianerottolo di scala e con cortile interno, e proseguendo in senso orario, con appartamento avente accesso dal portone del civico 89 di Via Amendola, con Via Sigismondo Castromediano, con appartamento dello stesso piano e con vano scala.

Intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per ½, c.f. [REDACTED]

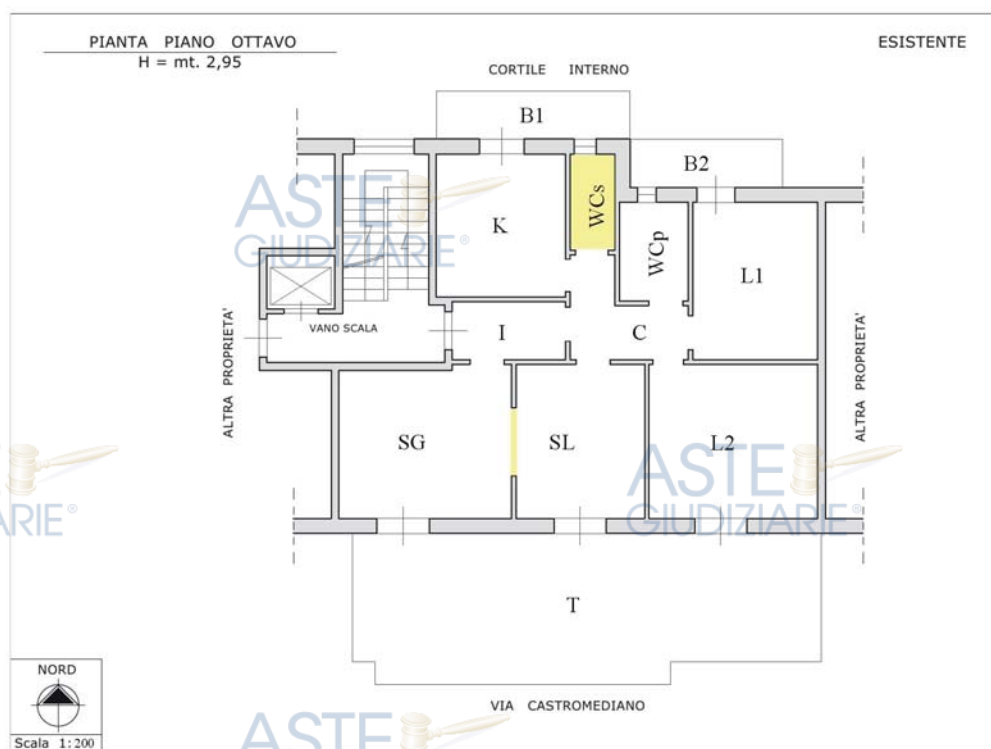
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per ½, c.f. [REDACTED]

2) Sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad un edificio in linea, alla Via Sigismondo Castromediano n.132, edificato con licenza edilizia n. 914 del 27/08/1968 e dichiarato abitabile con certificato avente protocollo n.18810 del 21/12/1971, al quale si accede tramite il portone al civico 132, è posto all'ottavo piano, attico dell'edificio, con ingresso dalla porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo di detto piano salendo dalle scale, distinto con il numero

interno 15, composto di quattro camere utili, oltre accessori, ed annessa terrazza a livello prospiciente su via Castromediano. L'edificio, dotato di ascensore, è con struttura composta da travi e pilastri in cemento armato ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione al quarzo di colore grigio, i balconi sono delimitati da parapetti in muratura e ringhiere metalliche di colore rosso (All_04). Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in buone condizioni, per quanto attiene al prospetto prospiciente la via Castromediano, mentre il prospetto interno, risulta essere stato soggetto a interventi di messa in sicurezza con spicconatura di parti ammalorate delle velette dei balconi dell'ottavo piano e dei frontalini dei balconi prospicienti il cortile interno (All_04 Foto 25 - 26).

Unità immobiliare Foglio 32 particella 785 subalterno 33



L'unità immobiliare è posta all'ottavo piano, attico dell'edificio, con ingresso dalla porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo di detto piano salendo dalle scale; è composto (percorrendolo in senso orario) da ingresso (I) (All_04 Foto 1 - 2), corridoio (C) (All_04 Foto 3), cucina (K) (All_04 Foto 5 - 6 - 7), bagno di servizio (Wcs) (All_04 Foto 10), bagno principale (Wcp) (All_04 Foto 11 - 12), due camere da letto (L1) (All_04 Foto 13 - 14) e (L2) (All_04 Foto 17 - 18), salone (S) (All_04 Foto 19 - 20) e soggiorno (All_04 Foto 21); completano la distribuzione due balconi prospicienti il cortile interno, il primo (B1) a servizio della cucina (All_04 Foto 8 - 9) ed il secondo (B2) a servizio della prima camera da letto

(All_04 Foto 15 - 16) ed una ampia terrazza (T) a servizio della seconda camera da letto, del salone e del soggiorno (All_04 Foto 22 - 23 - 24). L'unità immobiliare ha una altezza media pari a 3,00 metri.

Si evidenzia che l'unità immobiliare, durante il corso del sopralluogo, è risultata difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza. In particolare il vano indicato in planimetria catastale come ripostiglio (R) risulta essere stato adibito a bagno di servizio; inoltre, è stato realizzato un varco di comunicazione fra salone e soggiorno (confronta All_05). Per tali difformità non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità delle modifiche apportate e rilevate. Per tali motivazioni, il CTU ritiene che o si debba ripristinare lo stato dei luoghi mediante demolizione del bagno di servizio e ricostruzione della parete in corrispondenza del varco aperto tra salone e soggiorno, oppure regolarizzare lo stato dei luoghi con una eventuale CILA in sanatoria.

Finiture interne: la pavimentazione dell'intero immobile è in graniglia di marmo, mentre i due bagni e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. La finitura delle pareti è realizzata con pitturazione a ducotone di colore chiaro; i soffitti si presentano lisci e tinteggiati di colore bianco.

Serramenti: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno con serratura a doppia mappa. Gli infissi interni sono in legno trattati con mordente trasparente. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro semplice, avvolgibili in pvc.

Servizi igienici: il bagno di servizio è dotato di lavandino e wc, mentre il bagno principale è dotato di lavandino, bidet, wc e vasca da bagno.

Superfici esterne: l'unità immobiliare è dotata di due balconi, il primo a servizio della cucina ed il secondo a servizio della camera da letto, prospicienti al cortile interno, ed una ampia terrazza a servizio del salone e del soggiorno, prospicienti Via Castromediano, tutte con pavimentazione in piastrelle in ceramica antigeliva in discrete condizioni.

Impianti presenti:

idrico fognante

riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, carente di caldaia

impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente

impianto citofonico

impianto TV centralizzato

E' da evidenziare che risultano dismesse tutte le utenze, luce gas e telefono. L'unità

immobiliare risulta essere vuota da anni, per cui lo stato di manutenzione complessivamente è da ritenersi mediocre. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti, risulta essere:

SUPERFICIE REALE			
	Lunghezza	Larghezza	Superficie
Ingresso (I)	2,00	1,20	2,40
Corridoio (C)	1,47	4,40	6,47
Cucina (K)	3,42	3,78	12,93
Bagno di servizio (Wcs)	1,18	2,56	3,02
Bagno principale (Wcp)	2,60	1,83	4,76
Camera letto (L1)	3,30	4,15	13,70
Camera letto (L2)	4,06	4,46	18,11
Salone (SL)	4,06	3,40	13,80
Soggiorno (SG)	3,90	4,58	17,86
Totale			93,04
Incidenza murature interne			“10%” 13,96
Totale superficie interna			107,00
Balcone (B1)	5,00	1,20	6,00
Balcone (B2)	4,00	1,20	4,80
Terrazzo (T)	11,80	3,40	40,12
Totale superficie esterna			50,92
Totale superficie da rilievo			157,92

SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Lunghezza	Larghezza	Superficie
Ingresso (I)	2,00	1,20	2,40
Corridoio (C)	1,47	4,40	6,47
Cucina (K)	3,42	3,78	12,93
Bagno di servizio (Wcs)	1,18	2,56	3,02
Bagno principale (Wcp)	2,60	1,83	4,76
Camera letto (L1)	3,30	4,15	13,70
Camera letto (L2)	4,06	4,46	18,11
Salone (SL)	4,06	3,40	13,80
Soggiorno (SG)	3,90	4,58	17,86
Totale			93,04
Incidenza murature interne			“10%” 13,96
Totale superficie interna			107,00
Balcone (B1)	5,00	1,20	6,00
Balcone (B2)	4,00	1,20	4,80
Terrazzo (T)	11,80	3,40	40,12
Totale superficie esterna			50,92
Incidenza sup. esterna su sup commerciale		“25%”	12,73
Totale superficie commerciale			119,73

Infine si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA

3) Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967, con Licenza edilizia nr. 914 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 27 agosto 1968 (All_06) e dichiarato abitabile con Protocollo nr. 18810, sempre dal Sindaco del Comune di Bari in data 21 dicembre 1971 (All_07).

4) Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, recuperando sia la licenza edilizia che la dichiarazione di abitabilità come da allegati, di cui al punto 3).

Per le difformità rilevate durante il corso del sopralluogo, il vano indicato in planimetria catastale come ripostiglio (R) risulta essere stato adibito a bagno di servizio ed il varco di comunicazione realizzato fra salone e soggiorno, non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità delle modifiche apportate e rilevate. Per la quantificazione dei costi di ripristino o per il conseguimento del titolo in sanatoria si rinvia al successivo punto 10).

5) Certificazione urbanistica

Non vi sono terreni oggetto di pignoramento

6) Identificazione catastale del bene:

Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di Bari al foglio 32, particella 785, subalterno 33, zona censuaria 2, categoria A2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 118mq, totale escluse aree scoperte 107mq, rendita € 1.225,29, Via Sigismondo Castromediano n.132, piano 8. L'immobile risulta sfornito di certificato APE.

7) Proprietari

Il bene risulta intestato all'esecutato per la quota pari al 50%. All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era già intestataria dell'immobile in forza dell'atto di compravendita (indicato al successivo punto 8) regolarmente trascritto. Comproprietaria per la

quota al 50% indivisa, risulta la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. L'immobile non è suscettibile di separazione in natura e non è divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

8) Esatta provenienza del bene immobile:

Il bene oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione ipocatastale antecedente il ventennio, è stato oggetto del seguente trasferimento:

l'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in parti eguali fra loro, comune e indiviso, giusta atto di compravendita del 09.10.1972 a rogito del Dott. Gaetano Carbone, Notaio in Bari, repertorio n. 27961 matrice n. 13003, trascritto il 26.10.1972 presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani al n. 44245 Registro Generale e al n. 38464 del Registro Particolare (All_08).

Sulla scorta dei dati rivenienti dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati prodotta dal creditore procedente, risultano le seguenti formalità delle quali dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 18/06/2008 ai numeri:

Reg. Generale 28336 Reg. Particolare 5572
derivante da atto esattoriale del 10/06/2008 numero di repertorio 11580/100 iscritto a norma articolo 77 DPR 602/73 intr. Dall'art. 16 DLGS n. 46 del 26/02/1999 a favore di EQUITALIA PRAGMA S.p.A. con sede in Taranto Via XX Settembre n.6, codice fiscale 00274230945
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

per un montante ipotecario di € 211.739,18 ed un capitale di € 105.869,59 al tasso di interesse semestrale del 4,2%

avente per oggetto abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“la presente formalità, scaturisce da credito riveniente da ruolo affidato in esazione a EQUITALIA PRAGMA S.p.A.”

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 6/03/2009 ai numeri:

Reg. Generale 9239 Reg. Particolare 1361

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di BARI Sez. dist. RUTIGLIANO del 28/01/2008, numero repertorio 303/2008, codice fiscale 80018350720 a favore di BANCO di NAPOLI S.p.A., con sede in NAPOLI codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto BARI C.so V. EMANUELE, 143 C/O Avv. PORCELLI

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di ½

per un totale di € 180.000,00 di cui capitale € 110.893,38 interessi € 40.000,00 spese €29.106,62

avente per oggetto abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“si precisa che il [REDACTED] risulta proprietario dell'intero in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), si precisa inoltre che il BANCO di NAPOLI S.p.A. iscrive ipoteca nella qualità di cessionario del ramo d'azienda della INTESA SANPAOLO S.p.A. in forza di atto per Notar Mario MARZOCCA di Napoli del 29/10/2008 (REP.52317 RACC.8518). Si richiede duplicato di quietanza per iscrizione presso altro ufficio.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 20/04/2009 ai numeri:

Reg. Generale 16378 Reg. Particolare 2566

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di ROMA – Sezione Lavoro del 26/11/2007 numero di repertorio 21428, codice fiscale 80255370589, a favore di FONDAZIONE ENASARCO con sede in ROMA, codice fiscale 00763810587, domicilio ipotecario eletto Avv. BERTANI S.Nicola da Tolentino 1B-ROMA

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di ½

per un totale di € 13.978,58, di cui capitale €5.608,94

avente per oggetto abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“Esente da tassa ipotecaria ed imposta ipotecaria in quanto avente ad oggetto credito previdenziale, sulla somma capitale maturano sanzioni nella misura di cui all'Art. 38 Regolamento Attività Istituzionali della FONDAZIONE ENASARCO.”

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 10/11/2009 ai numeri:

Reg. Generale 49741 Reg. Particolare 10409

derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Lodi del 07/10/2009 numero di repertorio 767, codice fiscale 84511010153 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto a BARI – Via De Rossi 32 C/O Studio Legale DE FELICE contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

per un totale di € 100.000,00 di cui capitale € 45.129,68 al tasso interesse annuo 8%, spese €10.000,00, importi variabili SI, somma iscritta da aumentare automaticamente SI avente per oggetto abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“L'iscrizione ipotecaria presa in virtù della sentenza di condanna n. 767/09 emessa dal Tribunale di LODI in data 28/09/2009, pubblicata il 07/10/2009, che ha disposto la condanna del Sig. [REDACTED], in qualità di titolare dell'impresa individuale [REDACTED], al pagamento, in favore della [REDACTED], della somma di € 45.129,68, oltre agli interessi ai sensi dell'art. 4 D.LGS. 231/02 ed al maggior danno corrispondente alla differenza tra il tasso di rendimento netto (dedotta l'imposta) dei Titoli di Stato di durata non superiore ai dodici mesi (o tra il tasso di inflazione se superiore) e quello degli interessi legali (se inferiore) – dalla messa in mora al saldo effettivo; la medesima sentenza ha stabilito, altresì, la condanna di [REDACTED], nella qualità, alla rifusione, in favore della [REDACTED], delle spese della fase monitoria, liquidate in complessivi euro 1.790,38, oltre IVA e CPA, nonché delle spese della cognizione piena, che sono state liquidate in complessivi euro 1.189,00 per diritti, euro 68,00 per spese ed euro 2.000,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario ed accessori come per legge.”

TRASCRIZIONI CONTRO

DOMANDA GIUDIZIALE trascritta il giorno 11/05/2007 ai numeri:

Reg. Generale 28018 Reg. Particolare 18120

derivante da domanda di divisione giudiziale del 12/04/2007 numero di repertorio 6510 innanzi il Tribunale di Taranto, codice fiscale 80019110735, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

richiedente Avv. Giovanni CIGLIOLA Via De Cesare n.18 Taranto

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di ½

avente per oggetto abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“Con riferimento al quadro “C” si precisa che la signora [REDACTED] è nata a [REDACTED] il [REDACTED]”

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto il giorno 20/11/2009 ai numeri:

Reg. Generale 51863 Reg. Particolare 33903

derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/11/2009 numero di repertorio 1782/2009 Corte d'Appello di BARI codice fiscale 80018530727, per [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] richiedente ORLANDO Ettore per

Avv.to PIETANZA Via Sonnino Bari

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di ½

avente per oggetto abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto il giorno 22/06/2022 ai numeri:

Reg. Generale 32690 Reg. Particolare 24124

derivante da verbale di pignoramento immobili del 20/05/2022 numero di repertorio 4861

Tribunale di BARI, codice fiscale 80018350720 a favore di [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
[redacted], codice fiscale [redacted]
contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

avente per oggetto abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 785 Subalterno 33, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

**Sulla quota indivisa di proprietà della Sig.ra [redacted],
comproprietaria dell'immobile risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli**

ASTE GIUDIZIARIE
ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 28/11/2012 ai numeri:

Reg. Generale 44504 Reg. Particolare 5451

derivante da sentenza di condanna del Tribunale di BARI GIUDICE DEL LAVORO, del 22/10/2008, numero repertorio 9535/2011, codice fiscale 80018350720

a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted], domicilio ipotecario eletto a Taranto, Via Medaglie d'Oro, 119 C/O Avv. ROMANO COLARUSSO

ASTE GIUDIZIARIE
contro [redacted], nata il [redacted] a [redacted] cod. fisc. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

per un totale di € 2.500,00 di cui capitale € 1.200,00 interessi € 30,56 spese €1.269,44

avente per oggetto:

abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“La presente ipoteca comprende e garantisce: il capitale di condanna di euro 1.200,00 come in sentenza; un triennio d'interessi al tasso legale; le spese ipotecarie e di registro anticipate, le spese e gli onorari della procedura, ed ogni altro accessorio, come per legge. Con riferimento al quadro “C” si precisa che la sig.ra [redacted] è nata a [redacted] il [redacted]. Si richiede l'iscrizione di ipoteca in esenzione del pagamento delle imposte ipotecarie, trattandosi di sentenza emessa dal Giudice del Lavoro.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 28/11/2012 ai numeri:

Reg. Generale 44505 Reg. Particolare 5452

derivante da sentenza di condanna della CORTE APPELLO LECCE Sez. Distaccata del 22/10/2008, numero repertorio 726/2007, codice fiscale 90037980738

a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto a Taranto, Via Medaglie d'Oro, 119 C/O Avv.
ROMANO COLARUSSO

contro [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.
fisc. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
per un totale di € 6.000,00 di cui capitale € 3.500,00 interessi € 440,18 spese € 2.059,82
avente per oggetto:

abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio 32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“La presente ipoteca comprende e garantisce: il capitale di condanna di euro 3.500,00 come in sentenza; un triennio d'interessi al tasso legale; le spese ipotecarie e di registro anticipate, le spese e gli onorari della procedura, ed ogni altro accessorio, come per legge. Con riferimento al quadro “C” si precisa che la sig.ra [REDACTED] è nata a [REDACTED] il [REDACTED].

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 28/11/2012 ai numeri:

Reg. Generale 44506 Reg. Particolare 5453

derivante da sentenza di condanna del Tribunale di TARANTO del 22/10/2008, numero repertorio 7681/2008 codice fiscale 80019110735

a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto a Taranto, Via Medaglie d'Oro, 119 C/O Avv.
ROMANO COLARUSSO

contro [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.
fisc. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
per un totale di € 4.500,00 di cui capitale € 2.130,00 interessi € 130,81 spese € 2.239,19
avente per oggetto:

abitazione di tipo civile (A2) identificato in catasto fabbricati di Bari (A662) al Foglio

32 Particella 565 Subalterno 37, consistenza 6,5 vani, Via Sigismondo CASTROMEDIANO
nr. 132, Piano 8

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“La presente ipoteca comprende e garantisce: il capitale di condanna di euro 2.130,00 come in sentenza; un triennio d'interessi al tasso legale; le spese ipotecarie e di registro anticipate, le spese e gli onorari della procedura, ed ogni altro accessorio, come per legge. Con riferimento al quadro “C” si precisa che la sig.ra [REDACTED] è nata a [REDACTED] il [REDACTED].

9) Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come evincensi dalla certificazione ipotecaria, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

10) Valore dell'immobile pignorato

Il criterio adottato per individuare il più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetico comparativa, basato sulla raccolta dei dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato per i beni assimilabili a quello oggetto della valutazione. In particolare è stato preso come riferimento il bollettino O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), pubblicato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, ulteriormente comparato con le quotazioni fornite dal Borsino Immobiliare dello stesso periodo (All_09).

LOTTO UNICO

Unità immobiliare Foglio 32 particella 785 subalterno 33

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare ed il bollettino O.M.I. pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e riferiti allo stesso periodo (1^o semestre 2022), per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori compresi fra

Borsino Immobiliare valore minimo 1.823,00 €/mq valore massimo 2.475,00 €/mq

Bollettino O.M.I. valore minimo 1.650,00 €/mq valore massimo 2.350,00 €/mq

Si ritiene congruo considerare il valore medio di detti dati come quotazione per l'immobile oggetto della presente perizia pari a

$$V_{medio} = (1.823,00 + 2.475,00 + 1.650,00 + 2.350,00) / 4 = \mathbf{2.074,50 \text{ €/mq}}$$

Superficie commerciale 119,73 mq, per approssimazione assunto pari a 120mq
posto $V_{imm} = V_{medio} \times \text{Sup_comm}$

$$V_{imm} = 2.074,50 \text{ €/mq} \times 120,00 \text{ mq} = \mathbf{248.940,00 \text{ €}}$$

Il sottoscritto, avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Lavori necessari per il ripristino del ripostiglio al suo stato originario e ricostruzione della parete tra salone e soggiorno; si stima un costo orientativo, pari a circa: € 2.500,00

Per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari si stima un costo orientativo, per C.I.L.A. in sanatoria, pari a circa: € 2.500,00

Si precisa che data la tipologia di abuso da sanare, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per l'espletamento della pratica di accatastamento dei beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo, pari a circa: € 1.500,00

Al valore ricavato dalla stima, viene decurtato, oltre ai costi appena indicati, l'importo comunicato dall'amministratore condominiale protempore [REDACTED], per canoni condominiali non pagati che, alla data del 31/12/2022, risultano essere pari ad € 817,89 (All_10); per cui si ottiene:

$$\mathbf{€ 248.940,00 - € 2.500,00 - € 2.500,00 - € 1.500,00 - € 817,89 = € 241.622,11}$$

Il valore del lotto effettuando un abbattimento del 15% come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, risulta pari a:

$$\mathbf{€ 241.622,11 - 15\% = € 241.622,11 - € 36.243,32 = € 205.378,00 \text{ approssimando a } € 206.000,00}$$

Il valore dell'intero lotto risulta pari a: € 206.000,00

11) Lotto 1

e' stata predisposta e si allega separatamente apposita descrizione sintetica Lotto 1
valore dell'intero lotto € 206.000,00

superficie commerciale unità immobiliare pari a circa 120,00mq

Confinante a Nord con pianerottolo di scala e con cortile interno, e proseguendo in senso orario, con appartamento avente accesso dal portone del civico 89 di Via Amendola, con Via Sigismondo Castromediano, con appartamento dello stesso piano e con vano scala.

12) Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere libera

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto CTU riceveva dall'amministratore condominiale protempore [REDACTED], comunicazioni in merito alla situazione condominiale (All_10). Non risulta che allo stato siano state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

B) Unità immobiliare in Casamassima, Strada Statale 100 Km 17, presso il BARICENTRO SpA, modulo 7 del Lotto 18/A

1) Identificazione del bene

Unità immobiliare: identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di Casamassima (BA) al foglio 22, particella 625, subalterno 7, categoria D/8, consistenza 264mq, rendita € 2.682,99, Strada Statale 100 n. Km. 17 Piano T, confinante a Nord e Sud con viabilità interna, ad Est ed Ovest con altra proprietà del BARICENTRO S.p.A (All_01).

Intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

2) Sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso commerciale, identificato come modulo 7 del LOTTO 18/A (All_12), composto da un capannone con una consistenza catastale pari a circa 264mq, al quale si accede tramite viabilità interna del complesso il BARICENTRO, edificato con concessione edilizia protocollo n. 3276/10102 pratica n. 29/86 del 11/11/1986 e dichiarato agibile il 30/10/1987. Dal momento che sono state apportate delle modifiche in parziale difformità al progetto iniziale senza aumento di volume, in assenza di concessione edilizia, per le stesse è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 57/95 del 25/10/1995 protocollo n. 3608/UT, previa presentazione di idonea domanda in data 16/01/1995 e pagamento dell'oblazione nella misura dell'importo di LIRE 5.000.000 (cinquemilioni di lire) in data 29/12/1994 e degli oneri di concessione nella misura dell'importo di LIRE 6.608.200 (seimilioniseicentoottomiladuecento lire) in data 1/3/1995.

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: struttura realizzata con elementi prefabbricati in cls armato

Copertura del fabbricato: con lastre onduline presumibilmente in cemento-amianto, alternate da lucernari in lastre di polycarbonato

Pareti esterne: pannelli prefabbricati in cls armato e coibentati

Pareti interne: rivestite con intonaco civile

Pavimentazione: tipo industriale in calcestruzzo

Infissi esterni: in alluminio e vetro semplice, serranda metallica

Impianto elettrico: con canaline a vista

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto di riscaldamento: caldaia priva del libretto d'impianto

Servizi igienici: bagno dotato di lavandino, wc, e bidet

Unità immobiliare Foglio 22 particella 625 subalterno 7

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha una altezza media pari a 6,00 metri, salvo la zona ufficio con sovrastante soppalco che ha una altezza media pari a 3,00 metri.

Si evidenzia che l'unità immobiliare, durante il corso del sopralluogo, è risultata difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza. In particolare la zona ufficio presenta una diversa distribuzione degli ambienti, e non è indicata la distribuzione degli ambienti realizzati sulla zona soppalco. Per tali difformità non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità delle modifiche apportate e rilevate. Per tali motivazioni, il CTU ritiene che o si debba ripristinare lo stato dei luoghi mediante demolizione degli ambienti realizzati sulla zona soppalco, oppure regolarizzare lo stato dei luoghi con una eventuale pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare risulta essere occupata gratuitamente dalla [REDACTED] senza contratto di comodato ad uso gratuito. Lo stato conservativo dell'immobile, risulta essere mediocre, in più punti della controsoffittatura mancano dei pannelli, necessita di interventi urgenti di verifica della copertura e della controsoffittatura (All_11 Foto 10 – 13 – 15 – 16 – 17 – 18 - 19).

In sede di sopralluogo, in data 3.11.2022, il proprietario Sig. [REDACTED] asseriva, che la copertura del capannone realizzata in onduline di "cemento-amianto", risultava essere stata interessata da un intervento di incapsulamento e riservava di far pervenire al sottoscritto documentazione della ditta esecutrice. Ad oggi tale documentazione

non è stata prodotta dal Sig. [REDACTED].

In data 7.02.2023, il sottoscritto eseguiva accesso concordato con il Sig. [REDACTED], della [REDACTED], al fine di acquisire eventuali ulteriori elementi per l'acquisizione dell'APE. In tale occasione, lo scrivente, verificava che vi erano stati ulteriori percolamenti di acqua provenienti dal soffitto (All_11 Foto 21 - 22), per ovviare ai quali erano stati posizionati alcuni contenitori di raccolta (secchi, All_11 Foto 23). All'esito di detto accesso, il Sig. [REDACTED] faceva pervenire al sottoscritto foto e video dello stato conservativo della copertura dall'esterno (All_11 Foto 23 - 24); A parere dello scrivente, il manto di copertura risulta in pessimo stato conservativo, ed il sottoscritto non è nelle condizioni, in mancanza di idonea documentazione, di poter accertare, che lo stesso sia stato sottoposto a trattamento di incapsulamento. Al fine di poter accertare, l'effettivo stato di conservazione della suddetta copertura, presumibilmente e potenzialmente contenente fibre di amianto, dovrebbe, preventivamente, essere eseguita l'analisi di caratterizzazione presso un laboratorio accreditato su uno o più campioni di materiale da prelevarsi in loco a cura di ditte specializzate in opere di bonifica e nel rispetto delle norme vigenti ed in particolare di quelle inerenti le attività preliminari per la redazione del piano di lavoro per l'eventuale bonifica da presentare all'Organo di Vigilanza istituito presso la ASL competente, i cui costi allo stato attuale non possono essere quantificati.

L'immobile è utilizzato come magazzino di stoccaggio di merce. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti, risulta essere:

SUPERFICIE REALE			
	Lunghezza	Larghezza	Superficie
Capannone	24,00	11,78	282,72
Soppalco	5,90	11,78	69,50
Totale superficie reale			352,22

SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Lunghezza	Larghezza	Coefficiente	Superficie
Capannone	24,00	11,78	1,00	282,72
Soppalco	5,90	11,78	0,50	34,75
Totale superficie commerciale				317,47

Infine si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA

3) Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967, edificato con concessione edilizia protocollo n. 3276/10102 pratica n. 29/86 del 11/11/1986 e dichiarato agibile il

30/12/1987. Dal momento che sono state apportate delle modifiche in parziale difformità al progetto iniziale senza aumento di volume, in assenza di concessione edilizia, per le stesse è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 57/95 del 25/10/1995 protocollo n. 3608/UT, previa presentazione di idonea domanda in data 16/01/1995 e pagamento dell'oblazione nella misura dell'importo di LIRE 5.000.000 (cinquemilioni di lire) in data 29/12/1994 e degli oneri di concessione nella misura dell'importo di LIRE 6.608.200 (seimilioneiseicentottomiladuecento lire) in data 1/3/1995.

4) Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima, edificato con concessione edilizia protocollo n. 3276/10102 pratica n. 29/86 del 11/11/1986 (All_13) e dichiarato agibile il 30/12/1987 (All_14). Dal momento che sono state apportate delle modifiche in parziale difformità al progetto iniziale senza aumento di volume, in assenza di concessione edilizia, per le stesse è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 57/95 del 25/10/1995 protocollo n. 3608/UT, previa presentazione di idonea domanda in data 16/01/1995 e pagamento dell'oblazione nella misura dell'importo di LIRE 5.000.000 (cinquemilioni di lire) in data 29/12/1994 e degli oneri di concessione nella misura dell'importo di LIRE 6.608.200 (seimilioneiseicentottomiladuecento lire) in data 1/3/1995 (All_15).

Per le difformità rilevate durante il corso del sopralluogo, non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità delle modifiche apportate e rilevate. Per la quantificazione dei costi di ripristino o per il conseguimento del titolo in sanatoria si rinvia al successivo punto 10).

5) Certificazione urbanistica

Non vi sono terreni oggetto di pignoramento

6) Identificazione catastale del bene:

Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di Casamassima (BA) al foglio 22, particella 625, subalterno 7, categoria D/8, consistenza 264mq, rendita € 2.682,99, Strada Statale 100 n. Km. 17 Piano T.. L'immobile risulta sfornito di certificato APE.

7) Proprietari

Il bene risulta intestato all'esecutato in regime di comunione dei beni. All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era già intestataria dell'immobile in forza dell'atto di compravendita (indicato al successivo punto 8) regolarmente trascritto. Comproprietaria all'epoca dell'acquisto in regime di comunione dei beni, risulta la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. L'immobile non è suscettibile di separazione in natura e non è divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

8) Esatta provenienza del bene immobile:

Il bene oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione ipocatastale antecedente il ventennio è stato oggetto del seguente trasferimento:

l'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, comune e indiviso, giusta atto di compravendita del 19/06/1995 a rogito del Dott. Arturo DELLA MONICA, Notaio in Bari, repertorio n. 53711, trascritto il 23/06/1995 presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari al n. 20538 Registro Generale e al n. 15496 del Registro Particolare (All_16).

Sulla scorta dei dati rivenienti dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati prodotta dal creditore procedente, risultano le seguenti formalità delle quali dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 18/06/2008 ai numeri:

Reg. Generale 28336 Reg. Particolare 5572
derivante da atto esattoriale del 10/06/2008 numero di repertorio 11580/100 iscritto a norma articolo 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 DLGS n. 46 del 26/02/1999 a favore di EQUITALIA PRAGMA S.p.A. con sede in Taranto Via XX Settembre n.6, codice fiscale 00274230945
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di ½
per un montante ipotecario di € 211.739,18 ed un capitale di € 105.869,59 al tasso di interesse semestrale del 4,2%
avente per oggetto fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto

fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“la presente formalità, scaturisce da credito riveniente da ruolo affidato in esazione a EQUITALIA PRAGMA S.p.A.”

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 6/03/2009 ai numeri:

Reg. Generale 9239 Reg. Particolare 1361

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di BARI Sez. dist. RUTIGLIANO del 28/01/2008, numero repertorio 303/2008, codice fiscale 80018350720 a favore di BANCO di NAPOLI S.p.A., con sede in NAPOLI codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto BARI C.so V. EMANUELE, 143 C/O Avv. PORCELLI

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di ½

per un totale di € 180.000,00 di cui capitale € 110.893,38 interessi € 40.000,00 spese €29.106,62

avente per oggetto fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“si precisa che il [REDACTED] risulta proprietario dell'intero in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), si precisa inoltre che il BANCO di NAPOLI S.p.A. iscrive ipoteca nella qualità di cessionario del ramo d'azienda della INTESA SANPAOLO S.p.A. in forza di atto per Notar Mario MARZOCCA di Napoli del 29/10/2008 (REP.52317 RACC.8518). Si richiede duplicato di quietanza per iscrizione presso altro ufficio.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 20/04/2009 ai numeri:

Reg. Generale 16378 Reg. Particolare 2566

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di ROMA – Sezione Lavoro del 26/11/2007 numero di repertorio 21428, codice fiscale 80255370589, a favore di FONDAZIONE ENASARCO con sede in ROMA, codice fiscale 00763810587, domicilio ipotecario eletto Avv. BERTANI S. Nicola da Tolentino 1B-ROMA

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di ½

per un totale di € 13.978,58, di cui capitale €5.608,94

avente per oggetto fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“Esente da tassa ipotecaria ed imposta ipotecaria in quanto avente ad oggetto credito previdenziale, sulla somma capitale maturano sanzioni nella misura di cui all'Art. 38 Regolamento Attività Istituzionali della FONDAZIONE ENASARCO.”

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 10/11/2009 ai numeri:

Reg. Generale 49741 Reg. Particolare 10409

derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Lodi del 07/10/2009 numero di repertorio 767, codice fiscale 84511010153 a favore di [REDACTED], con

sede in S [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto a BARI – Via De Rossi 32 C/O Studio Legale DE FELICE

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di ½

per un totale di € 100.000,00 di cui capitale € 45.129,68 al tasso interesse annuo 8%, spese €10.000,00, importi variabili SI, somma iscritta da aumentare automaticamente SI

avente per oggetto fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“L'iscrizione ipotecaria presa in virtù della sentenza di condanna n. 767/09 emessa dal Tribunale di LODI in data 28/09/2009, pubblicata il 07/10/2009, che ha disposto la condanna del Sig. [REDACTED], in qualità di titolare dell'impresa individuale [REDACTED]

[REDACTED], al pagamento, in favore della [REDACTED], della somma di € 45.129,68, oltre agli interessi ai sensi dell'art. 4 D.LGS. 231/02 ed al maggior danno corrispondente alla differenza tra il tasso di rendimento netto (dedotta l'imposta) dei Titoli di Stato di durata non superiore ai dodici mesi (o tra il tasso di inflazione se superiore) e quello degli interessi legali (se inferiore) – dalla messa in mora al saldo effettivo; la

medesima sentenza ha stabilito, altresì, la condanna di [REDACTED], nella qualità, alla rifusione, in favore della [REDACTED], delle spese della fase monitoria, liquidate in complessivi euro 1.790,38, oltre IVA e CPA, nonché delle spese della cognizione piena, che sono state liquidate in complessivi euro 1.189,00 per diritti, euro 68,00 per spese ed euro 2.000,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario ed accessori come per legge.”

IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 15/01/2015 ai numeri:

Reg. Generale 1229 Reg. Particolare 103

derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di EQUITALIA SUD S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto Via XX Settembre, 6 Taranto, per un totale di € 82.820,72 di cui capitale € 41.410,36

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

avente per oggetto fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“comunicazione preventiva: 10676201400000537000, data notifica comunicazione preventiva: 06112014 numero di ruolo: 250117, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tuy , tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 03122010 numero di ruolo: 250235, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tuy , tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 26102011 numero di ruolo: 250105, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: tuy , tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 05102012 numero di ruolo: 1099, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 090000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 03122010 numero di ruolo: 1188, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 090000, tipo ufficio: o, data esecutorietà: 24122010 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 090000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 07042012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 090000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 07122012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 090000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 22032013 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 090000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 23112013 numero di ruolo: 1374, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1185, codice ufficio: 3, tipo ufficio: a, data

esecutorietà: 17122010 numero di ruolo: 3226, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1185, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorietà: 08092012 numero di ruolo: 3956, anno del ruolo: 2010, codice ente: 12789, codice ufficio: 3 , tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 01102010 numero di ruolo: 3968, anno del ruolo: 2012, codice ente: 12789, codice ufficio: 3 , tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 24102012 numero di ruolo: 3976, anno del ruolo: 2013, codice ente: 12789, codice ufficio: 3, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 18102013 numero di ruolo: 1018, anno del ruolo: 2011, codice ente: 19000, codice ufficio: cban10, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 07122010 numero di ruolo: 897, anno del ruolo: 2014, codice ente: 19000, codice ufficio: cban10, tipo ufficio: 0, data esecutorietà: 20122013

TRASCRIZIONI CONTRO

DOMANDA GIUDIZIALE trascritta il giorno 11/05/2007 ai numeri:

Reg. Generale 28018 Reg. Particolare 18120

derivante da domanda di divisione giudiziale del 12/04/2007 numero di repertorio 6510 innanzi il Tribunale di Taranto, codice fiscale 80019110735, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

richiedente Avv. Giovanni CIGLIOLA Via De Cesare n.18 Taranto

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

avente per oggetto fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“Con riferimento al quadro “C” si precisa che la signora [REDACTED] è nata a [REDACTED] il [REDACTED]”

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto il giorno 22/06/2022 ai numeri:

Reg. Generale 32690 Reg. Particolare 24124

derivante da verbale di pignoramento immobili del 20/05/2022 numero di repertorio 4861

Tribunale di BARI , codice fiscale 80018350720 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

avente per oggetto fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Sulla quota indivisa di proprietà della Sig.ra [REDACTED], comproprietaria dell'immobile risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli

ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 28/11/2012 ai numeri:

Reg. Generale 44504 Reg. Particolare 5451

derivante da sentenza di condanna del Tribunale di BARI GIUDICE DEL LAVORO del 22/10/2008, numero repertorio 9535/2011, codice fiscale 80018350720

a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto a Taranto, Via Medaglie d'Oro, 119 C/O Avv. ROMANO COLARUSSO

contro [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di ½
per un totale di € 2.500,00 di cui capitale € 1.200,00 interessi € 30,56 spese € 1.269,44

avente per oggetto:

fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

“La presente ipoteca comprende e garantisce: il capitale di condanna di euro 1.200,00 come in sentenza; un triennio d'interessi al tasso legale; le spese ipotecarie e di registro anticipate, le spese e gli onorari della procedura, ed ogni altro accessorio, come per legge. Con riferimento al quadro “C” si precisa che la sig.ra [REDACTED] è nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Si richiede l'iscrizione di ipoteca in esenzione del pagamento delle imposte ipotecarie, trattandosi di sentenza emessa dal Giudice del Lavoro.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 28/11/2012 ai numeri:

Reg. Generale 44505 Reg. Particolare 5452

derivante da sentenza di condanna della CORTE APPELLO LECCE Sez. Distaccata del

22/10/2008, numero repertorio 726/2007, codice fiscale 90037980738

a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto a Taranto, Via Medaglie d'Oro, 119 C/O Avv.
ROMANO COLARUSSO

contro [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.
fisc. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
per un totale di € 6.000,00 di cui capitale € 3.500,00 interessi € 440,18 spese € 2.059,82
avente per oggetto:

fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di
Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

*“La presente ipoteca comprende e garantisce: il capitale di condanna di euro 3.500,00 come
in sentenza; un triennio d'interessi al tasso legale; le spese ipotecarie e di registro anticipate,
le spese e gli onorari della procedura, ed ogni altro accessorio, come per legge. Con
riferimento al quadro “C” si precisa che la sig.ra [REDACTED] è nata a
[REDACTED] il [REDACTED].”*

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il giorno 28/11/2012 ai numeri:

Reg. Generale 44506 Reg. Particolare 5453

derivante da sentenza di condanna del Tribunale di TARANTO del 22/10/2008, numero
repertorio 7681/2008 codice fiscale 80019110735

a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto a Taranto, Via Medaglie d'Oro, 119 C/O Avv.
ROMANO COLARUSSO

contro [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.
fisc. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
per un totale di € 4.500,00 di cui capitale € 2.130,00 interessi € 130,81 spese € 2.239,19
avente per oggetto:

fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) identificato in catasto fabbricati di
Casamassima (B923) al Foglio 22 Particella 625 Subalterno 7, Strada Statale 100 Km17

Nel quadro D della nota di iscrizione viene riportato quanto segue:

*“La presente ipoteca comprende e garantisce: il capitale di condanna di euro 2.130,00 come
in sentenza; un triennio d'interessi al tasso legale; le spese ipotecarie e di registro anticipate,*

le spese e gli onorari della procedura, ed ogni altro accessorio, come per legge. Con riferimento al quadro "C" si precisa che la sig.ra [REDACTED] è nata a [REDACTED] il [REDACTED].

9) Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come evincendosi dalla certificazione ipotecaria, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

10) Valore dell'immobile pignorato

Il criterio adottato per individuare il più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetico comparativa, basato sulla raccolta dei dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato per i beni assimilabili a quello oggetto della valutazione. In particolare è stato preso come riferimento il bollettino O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), pubblicato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, ulteriormente comparato con le quotazioni fornite dal Borsino Immobiliare dello stesso periodo (All_17).

LOTTO UNICO

Unità immobiliare Foglio 22 particella 625 subalterno 7

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare ed il bollettino O.M.I. pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e riferiti allo stesso periodo (1^o semestre 2022), per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori compresi fra

Borsino Immobiliare valore minimo 358,00 €/mq valore massimo 676,00 €/mq

Bollettino O.M.I. valore minimo 350,00 €/mq valore massimo 450,00 €/mq

Si ritiene congruo considerare il valore medio di detti dati come quotazione per l'immobile oggetto della presente perizia pari a

$$V_{medio} = (358,00 + 676,00 + 350,00 + 450,00) / 4 = 458,50 \text{ €/mq approssimando a } 460,00 \text{ €/mq}$$

Superficie commerciale 317,47 mq approssimando a 318,00 mq

$$\text{posto } V_{imm} = V_{medio} \times \text{Sup}_{comm}$$

$$V_{imm} = 460,00 \text{ €/mq} \times 318,00 \text{ mq} = 146.280,00 \text{ €}$$

Il sottoscritto, avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Lavori necessari per il ripristino allo stato originario; si stima un costo orientativo, pari a circa: € 2.500,00

Per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima, si stima un costo orientativo, per C.I.L.A. in sanatoria, pari a circa: € 2.500,00

Si precisa che data la tipologia di abuso da sanare, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per l'espletamento della pratica di accatastamento dei beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo, pari a circa: € 1.500,00

Non vi sono morosità in merito ad eventuali canoni condominiali non pagati alla data del 31/12/2022, come da liberatoria fornita dalla “[REDACTED]”, ente gestore della riscossione dei canoni di fornitura di servizi (All_18), per cui si ottiene:

$$€ 146.280,00 - € 2.500,00 - € 2.500,00 - € 1.500,00 = € 139.780,00$$

Il valore del lotto effettuando un abbattimento del 15% come richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 139.780,00 - 15% = € 139.780,00 - € 20.967,00 = € 118.813 approssimando a € 119.000,00

Il valore dell'intero lotto risulta pari a: € 119.000,00

11) Lotto n. 2

E' stata predisposta e si allega separatamente, apposita descrizione sintetica di lotto numero 2
valore dell'intero lotto € **119.000,00**

superficie commerciale unità immobiliare pari a circa 318,00 mq

Confinante a Nord e Sud con viabilità interna, ad Est ed Ovest con altra proprietà del BARICENTRO S.p.A.

12) Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere occupata gratuitamente dalla “[REDACTED]” senza contratto di comodato d'uso gratuito

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto CTU riceveva dall'amministratore protempore comunicazioni in merito alla situazione condominiale, attestante l'assenza di morosità pregresse alla data del 31/12/2022, come da liberatoria fornita dalla “[REDACTED]”, ente gestore della riscossione dei canoni di fornitura di servizi (All_18).

Conclusioni

Si precisa che il sottoscritto nelle valutazioni ha tenuto conto delle peculiarità dell'unità immobiliare, compresi e defalcati gli oneri necessari per sanare le difformità rilevate e quanto indicato dall'amministratore condominiale.

E' stata predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 20 Febbraio 2023

Il C.T.U.

Ing. Stefano DIANA

Elenco allegati:

- Allegato 01_Visura_Attuale_e_storica.pdf
- Allegato 02_Certificati_Stato_Civile.pdf
- Allegato 03_Verbal_i_sopralluogo.pdf
- Allegato 04_Book_Fotografico_Immobile_BARI.pdf
- Allegato 05_Planimetria_Catastale_e_Attuale_Immobile_BARI.pdf
- Allegato 06_Licenza_Edilizia_Immobile_BARI.pdf
- Allegato 07_Abitabilita_Immobile_BARI.pdf
- Allegato 08_Atto_Compravendita_Immobile_BARI.pdf
- Allegato 09_Quotazioni_OMI_Borsino_Immobile_BARI.pdf
- Allegato 10_Situazione_Condominiale_Immobile_BARI.pdf
- Allegato 11_Book_Fotografico_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 12_Planimetria_Catastale_e_Attuale_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 13_Conc_Edilizia_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 14_Agibilita_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 15_Concessione_sanatoria_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 16_Atto_Compravendita_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 17_Quotazioni_OMI_Borsino_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 18_Situazione_Condominiale_Immobile_CASAMASSIMA.pdf
- Allegato 19_Raccomandate_inizio_operazioni_Peritali.pdf