

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 405/2022 tra Banca
Popolare di Bari Società per Azioni e

Giudice: A. Ruffino

Chiarimenti alla relazione

dott.ssa agr.: Anna Ruggiero

Via Corridoni n. 13 - 70032 Bitonto (Ba)

Cell.: 3332163288

e-mail: anna29ruggiero@gmail.com

PEC: a.ruggiero@epap.conafpec.it

1. Premessa

Alla sottoscritta, dott.ssa agr. Anna Ruggiero, è pervenuto via PEC il verbale dell'udienza tenutasi in data 13 Dicembre 2023, relativo al procedimento di esecuzione immobiliare n. 405/2022 R.G.E, presso la Seconda Sezione del Tribunale di Bari, promosso da Banca Popolare di Bari S.p.A. contro _____, e per il quale la sottoscritta è stata nomina perito estimatore.

Nel predetto verbale è riportato quanto segue:

“il G.E. rilevato che dall'identificazione del lotto elaborato con la relazione di stima pare emergere che il compendio da porre in vendita non includerebbe porzioni immobiliari edificate contrassegnate da particelle catastali (nn. 579 e 580) che non sarebbero assoggettate al pignoramento, osservato che il bene oggetto di esecuzione va individuato principalmente sulla base della descrizione fattane nell'atto di pignoramento ed in quelli pregressi (l'ipoteca iscritta sullo stesso immobile) senza che eventuali erroneità o difformità tra i dati catastali riportati dal pignorante rispetto a quelli aggiornati rilevati in sede di stima (o successivamente) possano incidere sull'individuazione del bene da sottoporre all'esecuzione, dispone che l'esperto stimatore renda chiarimenti circa l'inclusione o meno nel compendio staggito dal precedente, secondo la descrizione fattane con l'atto di pignoramento trascritto (ed eventualmente con l'ipoteca in esso richiamata) delle porzioni attualmente identificate dalle particelle catastali nn. 579 e 580”.

Pertanto, si procede di seguito a fornire chiarimenti in merito all'individuazione del lotto di vendita così come riportato nell'atto di pignoramento.

2. Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile oggetto di pignoramento viene descritto nell'atto di pignoramento come segue:
“casa di abitazione, censita alla Sezione SPI del foglio di mappa 15, particelle 70 e 581, su più livelli sita in abitato di Bari, quartiere di Santo Spirito, via Lungomare Cristoforo Colombo n. 240, in angolo di via Dalmazia ove ha altro accesso dalla porta indicata con il numero civico 24, composta da piano seminterrato, piano terra di quattro vani ed accessori e primo piano pure di quattro vani ed accessori, con ogni altra dipendenza e pertinenza ivi compresi il lastrico solare



sovrastante con vano lavanderia ed il circostante giardino recintato, confinante con dette vie e altra proprietà della sig.1 salvo altri, già censito nel N.C.E.U., alla Sezione SPI foglio 15, particelle graffate 70 e 581 ed ora, a seguito di più variazioni e da ultimo variazione del 05/02/2018 protocollo BA0032014, il tutto figura catastalmente identificato, anche con riferimento alle planimetrie depositate nel catasto dei fabbricati del Comune di Bari, alla sezione urbana SPI foglio 15, particella 70 subalterno 1 e particella graffata 581 subalterno 1 con i seguenti ulteriori dati: Lungomare Cristoforo Colombo n. 240, piano S1-T-1-2, z.c. 4, cat. A/8 classe 2, vani 13 superficie catastale totale mq. 345, R.C. € 2.047,75, esattamente intestato alla richiedente il finanziamento.”. Si precisa che le predette altre proprietà confinanti della sig.ra sono rappresentate dalle particelle nn. 579 e 580, del foglio di mappa 15, quest'ultime non sono oggetto di pignoramento.

A chiarimento e integrazione di quanto riportato nella relazione di C.T.U. depositata, e in adempimento alla richiesta formulata dal G.E., dott. Ruffino, si precisa che le particelle oggetto di pignoramento sono le particelle 70 e 581, del foglio di mappa 15, sulle quali sussistono: una casa di abitazione su più livelli con ingresso da via Lungomare Cristoforo Colombo n. 240 ad angolo con via Dalmazia ove esiste un altro accesso dal numero civico 24. Catastalmente l'abitazione rientra nella cat. A/8, quindi si può definire villa. La villa è composta da un piano seminterrato a cui si accede tramite scala interna che parte dal vano cucina del piano terra, da un piano terra costituito da quattro vani (adibiti ad ampio soggiorno e ampia zona cucina-pranzo) con un ampio bagno, un vano scala nonché un vano ascensore a servizio dei piani superiori. Esiste anche un primo piano pure di quattro vani (e precisamente con 3 stanze da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio e un disimpegno), ed infine un lastrico solare sovrastante con vano lavanderia. La villa è circondata da una recinzione che ingloba anche il fabbricato individuato sulla particella n. 580, non oggetto di pignoramento. Anche sulla particella 579 esiste un fabbricato, il quale ha accesso diretto da via Dalmazia ma ha anche accesso dalla particella 70. Anche il predetto fabbricato, particella 579, non è oggetto di pignoramento. Entrambi i fabbricati (ricadenti sulle particelle 579 e 580) non sono oggetto di pignoramento, ma sono stati ampliati sottraendo le aree di pertinenza della villa (particella 70), il tutto senza alcuna pratica urbanistica e catastale di frazionamento e fusione a favore delle unità immobiliari urbane.

Si allega piantina illustrativa

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Bitonto, 02 Gennaio 2024

Il C.T.U.