TRIBUNALE DI BARI

G.E. ex Dott. **Michele DE PALMA**
Nuovo Giudice: Ill.ma Dott.ssa **Chiara CUTOLO**

RELAZIONE TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA
n.421/2018 R.G.E.

Promossa da:
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

In danno di:

Custode Giudiziario Avv. Vincenzo RAGNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e44d9bf9d15030ae649ca79362b60

PREMESSA

In data 5/10/2018 l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE PALMA nominava la sottoscritta, Arch. Amelia RUSSO, c.f.: RSSMLA72S43L049D, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n.2161, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari (categoria "Architetti") al n.604, *esperto stimatore* del procedimento in epigrafe.

La scrivente in data 09/10/2018 prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

Con relazione del 26/11/2018, il Custode Giudiziario, avv. Vincenzo Ragni, informava il G.E che i lotti oggetto di pignoramento erano stati sottoposti a confisca nel procedimento penale n. 22983/07 RGNR dal Tribunale di Bari, I sezione Penale, giusta sentenza di condanna n.508/15, emessa il giorno 11 febbraio 2015.

Poiché il Custode Giudiziario, nella citata relazione, spiegava di non "avere conferma e/o certezza" che i lotti oggetto di esecuzione fossero stati tutti confiscati, pur rimettendosi alle opportune valutazioni del G.E., suggeriva di "coinvolgere" la sottoscritta professionista al fine di confrontare ed accertare la corrispondenza dei beni confiscati con quelli pignorati".

Il G.E, dott. De Palma, con provvedimento depositato in cancelleria il 12/12/2018, disponeva che la sottoscritta procedesse alla preliminare verifica, richiesta dal Custode Giudiziario, assegnando il termine di 30 gg., degli immobili, oggetto della suddetta procedura esecutiva, se siano stati e sono oggetto di confisca con la sentenza menzionata dal delegato.

La sottoscritta, durante l'esecuzione dell'incarico, ricoverata per grave malattia, non riusciva a completare il lavoro assegnatole entro i termini concessi.

All'udienza del 12/06/2019, compariva dinanzi la S.V. al fine di spiegare le ragioni del ritardo che oltre alla grave malattia, comprendevano altresì motivi di carattere tecnico in quanto, per completare l'incarico, la scrivente doveva necessariamente accedere agli atti depositati nella cancelleria della Corte di Appello di Bari poiché la sentenza penale su citata era stata oggetto di gravame.

La S.V. concedeva nuovo termine e rinviava all'udienza del 22/01/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e44d9bf9d15030ae649ca79362b60

Svolgimento dell'incarico.

Per l'espletamento dell'incarico la sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione.

Dal Custode giudiziario ha ricevuto i seguenti documenti:

- relazione del 26/11/2018 a firma del Custode Giudiziario;
- stralcio sentenza n.508/15 nel procedimento penale n. 22983/07 RGNR, emessa dal Tribunale di Bari I sezione penale il giorno 11 febbraio 2015;

Dagli uffici dell'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Bar – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, la seguente Documentazione catastale:

- visure storiche per immobile;
- planimetria catastale;
- estratti di mappa catastale;
- visura storica catasto terreni.

Dagli uffici dell'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Bar – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, la seguente Documentazione catastale:

- ispezione ipotecaria (10/06/2019);
- ispezione ipotecaria (16/10/2019);

Dal Comune di Giovinazzo (BA), settore Gestione del Territorio:

- Richiesta di accesso agli atti;
- PdC n.213 del 2005, protocollato il 21 luglio 2005 al n. 017997.
- Progetto del Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1, in particolare Allegato n.6, protocollato al n.017997 del 22 luglio 2010.

Dal Tribunale di Bari I sezione Penale:

- sentenza n.502/15 nel procedimento penale n. 22983/07 RGPM, emessa dal Tribunale di Bari I sezione penale il giorno 03 agosto 2015;

Poiché la documentazione acquisita non appariva sufficiente (in particolare la sentenza era incompleta) la sottoscritta si adoperava per ottenere la seguente ulteriore documentazione: accedendo alla Cancelleria della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e44d9bf9d15030ae649ca79362b60

Corte di Appello di Bari, otteneva copia dell'intera Sentenza n.508/2015 Tribunale di BARI – I sez. Penale[1], oggetto di gravame: nella suddetta sentenza, il giudice disponeva *"la confisca dei lotti in giudiziale sequestro dei lotti ….A9, A10, ….A23, A24, …….A121."*

Dalla documentazione acquisita e recuperata, in particolare dall'Ispezione Ipotecaria svolta presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Bari Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è risultato che il Pignoramento Immobiliare è stato trascritto in data 07/06/2018 – Registro Particolare 19023 Registro Generale 26080 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 5783 del 23/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI[2] e in data 19 maggio 2018 veniva notificato il pignoramento relativo ai seguenti immobili:

1. Fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Giovinazzo alla via I Parallela via S. Ten. Devenuto n.4, insistente nella Maglia D1.1 del vigente P.R.G. in zona attività secondarie relative ad artigianato di servizio, costituito da:
   - Locale ad uso autorimessa a piano terra, con annesse aree antistante e retrostante, alla via I Parallela di Via De Venuto n.2, censito in Catasto fabbricati del Comune di Giovinazzo al Fg.2, p.lla 1733, sub.2, piano T., Cat. C/3, Classe 4, mq 127;
   - Unità immobiliare ad uso abitativo, alla via I Parallela di Via De Venuto n.2, censito in Catasto fabbricati del Comune di Giovinazzo al Fg.2, p.lla 1733, sub.3, piano 1-2, Cat. A/2, Classe 3, vani 5,5;
   - Unità immobiliare ad uso ufficio, alla via I Parallela di Via De Venuto n.2, censito in Catasto fabbricati del Comune di Giovinazzo al Fg.2, p.lla 1733, sub.5, piano 1, Cat. A/10, Classe U, vani 2,5;
   - Lastrico solare, alla via I Parallela di Via De Venuto n.2, censito in Catasto fabbricati del Comune di Giovinazzo al Fg.2, p.lla 1733, sub.7, piano 2, Cat. Lastrico solare, Classe 4, mq 163;

[1] Cfr. All. D del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[2] Cfr. All. B del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e444d9bf9d15030ae649ca79362b60

2. Fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Giovinazzo alla via Dei Rigattieri n.38, insistente su area già distinta in catasto terreni al Fg.1 p.lla 890, nella Maglia D1.1 del vigente P.R.G. in zona attività secondarie relative ad artigianato di servizio, denominato "Lotto A23", costituito da:
   - Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo , Fg.1, p.lla 1013, sub 1, piano T-1-S1, Cat. D/1, costituita: al primo interrato, locale parcheggio-deposito; al piano terra, androne, locale lavorazione, spogliatoio, accessori e retrostante area scoperta di pertinenza; al piano primo, ufficio;
   - Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo, Fg.1, p.lla 1013, sub 2, piano T, Cat. C/6, classe 1, mq34, costituita: al primo terra, posto auto scoperto;
   - Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo , Fg.1, p.lla 1013, sub 3, piano 1-2, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5 costituita: al primo piano, due vani e accessori, con accesso da vano scala; al piano secondo, vano tecnico e lastrico solare;
3. Fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Giovinazzo alla via Dei Rigattieri n.36, insistente su area già distinta in Catasto Terreni del Comune di Giovinazzo , al Fg.1 p.lla 891, nella Maglia D1.1 del vigente P.R.G. in zona attività secondarie relative ad artigianato di servizio, denominato "Lotto A24", costituito da:
   - Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo, Fg.1, p.lla 1014, sub 1, piano T-1-S1, Cat. D/1, costituita: al primo interrato, locale parcheggio-deposito; al piano terra, androne, locale lavorazione, spogliatoio, accessori e retrostante area scoperta di pertinenza; al piano primo, ufficio;
   - Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo, Fg.1, p.lla 1014, sub 2, piano T, Cat. C/6, classe 1, mq34, costituita: al primo terra, posto auto scoperto;
   - Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo, Fg.1, p.lla 1014, sub 3, piano 1-2, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5 costituita: al primo piano, due vani e accessori, con accesso da vano scala; al piano secondo, vano tecnico e lastrico solare;
4. Suolo edificatorio sito in Comune di Giovinazzo alla contrada "Zurlo" o "Chiuso del Nero", con entrostanti corpi di fabbrica in corso di costruzione, distinto in catasto terreni del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e444d9bf9d15030ae649ca79362b60

Giovinazzo al Fg.1 p.lla 884, Qualità Uliveto, Classe 2,mq322, costituente "Lotto A9", e p.lla 885 di mq322, costituente il "Lotto A10".

Dall'analisi della documentazione ispezione ipotecaria[3] sugli immobili precedentemente descritti reperita in data 16/10/2019 presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e quelli delineati nella sent. N.502/2015 Tribunale di BARI – I sez.. Penale[4], , risultano le seguenti formalità:

- ANNOTAZIONE del 25/07/2008 – Registro Particolare 5111 Registro Generale 35605 Pubblico ufficiale LONGO DEBELLIS FRANCO Repertorio 15626/5109 del 03/06/2008
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA – Iscrizione n.13537 del 2006
- TRASCRIZIONE del 16/03/2011 – Registro Particolare 7087 Registro Generale 11659 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 22983/2007 del 16/09/2010
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO;

1. Annotazione n.2979 del 12/07/2013 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
2. Annotazione n.3325 del 03/06/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE).

L'ispezione ipotecaria svolta per l'Annotazione n.2979 del 12/07/2013 (DISSEQUESTRO PARZIALE) e l'Annotazione n.3325 del 03/06/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)[5], ha evidenziato una serie di beni tra cui non sono presenti gli immobili oggetto della suddetta Procedura Esecutiva, che restano, quindi, assoggettati alla confisca in giudiziale sequestro dei lotti, come disposto dal Tribunale penale - I sez. Penale (pag. 251 nella sent. n.502/2015)[6] nella condanna, non definitiva, perché appellata.

Nella sentenza di condanna n.502/2015, gli immobili sono riportati con gli acronomi utilizzati nel progetto "*Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1 in zona per attività secondarie relative ad artigianato di servizio*"[7], approvato dal Comune di Giovinazzo, con delibera n.78 del 31/10/2000, alla C.da Chiuso del Nero, in Giovinazzo, indicati come "*…….A9, A10, ….A23, A24, …….A121.*",

[3] Cfr. All. B del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[4] Cfr. All. D del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[5] Cfr. All. B del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[6] Cfr. All. D del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[7] Cfr. All. C del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e444d9bf9d15030ae649ca79362b60

La sottoscritta ha potuto accertare la corrispondenza dei lotti alle particelle oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare della suddetta Procedura Esecutiva, grazie al reperimento del progetto di Lottizzazione autorizzato con richiesta di PdC n.213 del 2005, protocollato il 21 luglio 2005 al n. 017997[8], e alla tavola del Progetto del Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1, in particolare Allegato n.6[9], protocollo n.017997 del 22 luglio 2010, dove sono indicati i Lotti e le rispettive particelle interessate dal progetto.

Dall'analisi della documentazione catastale[10] e dalla comparazione con la tavola planimetrica, Allegato n.6 del piano di Lottizzazione della Maglia D1.1[11], è possibile dedurre che al lotto A9 corrisponde la particella 884, al lotto A10 corrisponde la particella 885, al lotto A23 la particella 890, al lotto A24 la particella 891, al lotto A121 corrisponde la particella 1422. Quest'ultima particella n.1422, dalla visura storica del catasto terreni[12] risulta oggi soppressa e rinominata come particella n.1733 al catasto fabbricati, su richiesta del sig.
, in qualità di legale rappresentante della società società debitrice
della Procedura Esecutiva in epigrafe, a firma del tecnico ing. Stufano Pasquale, con protocollo n.842933 del 2007, conservando la medesima consistenza.

[8] Cfr. All. C del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[9] Cfr. All. C del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[10] Cfr. All. A del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[11] Cfr. All. C del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".
[12] Cfr. All. A del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e444d9bf9d15030ae649ca79362b60

Conclusioni

Dall'esito dell'esame e studio di tutta la documentazione reperita, la sottoscritta conclude riferendo che tutti i beni oggetto di pignoramento sono oggetto di confisca con sentenza n.502/2015 Tribunale di Bari – I sez. Penale[13].

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 ricevuto, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 23 Ottobre 2019

Arch. Amelia Russo

[13] Cfr. All. D del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione Tecnica".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e444d9bf9d15030ae649ca79362b60

ELENCO ALLEGATI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

- **ALLEGATO "A":** Documentazione catastale:
  - visure storiche per immobile;
  - planimetria catastale;
  - estratti di mappa catastale;
  - Visura storica catasto terreni.
- **ALLEGATO "B":** Visure ipotecarie
  - ispezioni ipotecarie per immobile.
- **ALLEGATO "C":** Documentazione Servizio Urbanistica Ambiente del Comune di Giovinazzo (BA):
  - Richiesta di accesso agli atti;
  - PdC n.213 del 2005, protocollato il 21 luglio 2005 al n. 017997;
  - Progetto del Piano di Lottizzazione della Maglia D1.1, in particolare Allegato n.6, protocollato al n.017997 del 22 luglio 2010.
- **ALLEGATO "D":** Documentazione Cancelleria della Corte di Appello di Bari:
  - Sentenza n.502/2015 Tribunale di BARI – I sez.. Penale.

Arch. Amelia Russo
Via Guido De Ruggiero, 1 - 70125 - Bari - cell.: 349.6124197 - e-mail: ameliarusso@pec.it
P. IVA : 02396910735 - C.F.: RSSMLA72S43L049D

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO AMELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 220e44d9bf9d15030ae649ca79362b60