

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Marina Cavallo

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

N. 96/22 Gen.Esec.

CASTELLO FINANCE S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
contro

Ing. Francesco Bracciolini
Via Marco Partipilo, 16 Bari
Cell. 338-8642365
f.bracciolini@tiscali.it
francesco.bracciolini5448@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dr.ssa Marina Cavallo

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

CASTELLO FINANCE S.R.L.

in danno di

N. 96/22 R. Gen. Esec.

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Bracciolini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.A5448, nominato dal G.E. Dr.ssa Marina Cavallo, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 19 ottobre 2022.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 06/04/1968;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in detta certificazione;
- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso corredo delle eventuali relative note (vedi All.B1-B2-B3).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire n. 2 sopralluoghi (vedi All.A) presso i beni pignorati.

- 1) Previa comunicazione effettuata alle parti in data 02/11/2022 a cura dell'avv. Giada Oliva, quale custode nominato per la procedura in oggetto all'avv. Antonello Falco quale legale costituito dei sig.ri -----, ----- e -----, il giorno 14/11/2022 il sottoscritto si recava presso i luoghi siti in Noicattaro alla via Capitano Sauro al civico 2/H. Alle ore 10:35 trovava sui luoghi l'avv. Antonello Falco, il sig. -----, titolare della ditta "-----", quale padre dell'esecutato sig. ----- proprietario dei beni identificati catastalmente al fg 40 part.1799 sub 10-14. In tale occasione il CTU effettuava rilievi visivi, metrici e fotografici dei beni oggetto di causa. Successivamente, alle ore 11:30 si recava presso il bene sito in Noicattaro alla via Capitano Sauro al civico 2/E identificato catastalmente al fg 40 part.1799 sub 11, e alla presenza dell'avv. Antonello Falco, del sig. ----- quale proprietario ed esecutato e del sig. ----- in qualità di affittuario di detto bene, effettuava i rilievi metrici, visivi e fotografici del bene. Alle ore 12:50 il sottoscritto si recava presso il bene sito in Noicattaro alla via Capitano Sauro al civico 2/C identificato catastalmente al fg 40 part.1799 sub 12, e alla presenza dell'avv. Antonello Falco, della sig.ra ----- quale esecutata e proprietaria del bene e della sig.ra ----- in qualità di affittuaria di detto bene, effettuava i rilievi di rito. Proseguendo lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto alle ore 13:15 si recava presso il bene sito in Noicattaro alla via Capitano Sauro al civico 2/C identificato catastalmente al fg 40 part.1799 sub 13, e alla presenza dell'avv. Antonello Falco, della sig.ra -----

quale proprietaria ed esecutata, di detto bene, effettuava i rilievi metrici, visivi e fotografici del bene

- 2) In data 19/11/2022 il sottoscritto si recava nuovamente in Noicattaro alla via Capitano Sauro per proseguire le operazioni peritali, iniziate il giorno 14/11/2022, presso i subalterni non ancora visionati. Alle ore 12:00 trovava sui luoghi il sig. ----- quale proprietario del bene ed esecutato e procedeva ad effettuare i rilievi di rito per i beni identificati catastalmente al fg40 part1799 sub15-16. In tale circostanza il C.T.U. si recava anche presso il bene identificato catastalmente al fg40 part.1799 sub17 di proprietà della sig.ra ----- esecutata e non presente, effettuando anche per questo bene i rilievi di rito. Alle ore 14:00, ritenendo di aver acquisito sufficienti elementi per l'espletamento dell'incarico, chiudeva le operazioni peritali.

Il sottoscritto nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati ha svolto la sua attività peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

Il bene oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare è riportato nel verbale di pignoramento contro i sig.ri -----, -----, ----- a favore di "Castello Finance S.r.l." trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 13023/9661 del 17/03/2022.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

- A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 10; categoria C/1; classe 2; consistenza 100mq; dati di superficie Totale 109mq; rendita € 1.471,90; Via Capitano Sauro n.2;

piano T (vedi All.C-D1). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con via Incoronata.

Intestato a:

- ----- nato a Bari il 13/02/1990 - proprietà per 1/1 – c.f.:-----
-----;

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 11; categoria C/1; classe 4; consistenza 103mq; dati di superficie Totale 114mq; rendita € 2.058,65; Via Capitano Sauro n.2; piano T (vedi All.C-D2). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- ----- nato a Bari il 17/10/1971 - proprietà per 1/1 – c.f.:-----
-----;

C) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 12; categoria C/1; classe 3; consistenza 58mq; dati di superficie Totale 67mq; rendita € 994,49; Via Capitano Sauro n.2; piano T (vedi All.C-D3). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con stessa proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- ----- nata a Noicattaro (BA) il 21/01/1960 - proprietà per 1/1 –
c.f.:-----;

D) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 13; categoria C/6; classe 1; consistenza 58mq; dati di superficie Totale 68mq; rendita € 80,88; Via Capitano Sauro n.2; piano T (vedi All.C-D4). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con stessa proprietà.

Intestato a:

- ----- nata a Noicattaro (BA) il 21/01/1960 - proprietà per 1/1 – c.f.:-----;

E) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 14; categoria C/2; classe 2; consistenza 127mq; dati di superficie Totale 133mq; rendita € 321,39; Via Incoronata n.18; piano S1 (vedi All.C-E1). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con via Incoronata.

Intestato a:

- ----- nato a Bari il 13/02/1990 - proprietà per 1/1 – c.f.:-----
-----;

F) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 15; categoria C/2; classe 2; consistenza 105mq; dati di superficie Totale 113mq; rendita € 265,72; Via Capitano Sauro n.2; piano S1 (vedi All.C-E2). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con stessa proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- ----- nato a Bari il 17/10/1971 - proprietà per 1/1 – c.f.:-----
-----;

G) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 16; categoria C/2; classe 3; consistenza 67mq; dati di superficie Totale 73mq; rendita € 197,23; Via Capitano Sauro n.2; piano S1 (vedi All.C-E3). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con stessa proprietà.

Intestato a:

- ----- nato a Bari il 17/10/1971 - proprietà per 1/1 – c.f.:-----
-----;

H) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 17; categoria C/2; classe 3; consistenza 77mq; dati di superficie Totale 85mq; rendita € 226,67; Via Capitano Sauro n.2; piano S1 (vedi All.C-E4). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- ----- nata a Noicattaro (BA) il 21/01/1960 - proprietà per 1/1 –
c.f.:-----;

3.2 Sommara descrizione dei beni

Tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare appartengono ad uno stabile sito alla via Capitano Sauro 2 edificato intorno al 1968. Il loro accesso avviene direttamente da detta via per quanto riguarda i subalterni 10-11-12-13 che identificano delle attività commerciali ed un posto auto privato, il locale identificato al subalterno 14, invece, ha accesso da un portone sito alla via Incoronata al civico 18, mentre per i subalterni 15-16-17, essendo ubicati al piano interrato, si accede varcando un portone ubicato alla via Capitano Sauro al civico 2. Il corpo di fabbrica al quale appartengono i beni ha una forma prevalentemente rettangolare, la sua struttura risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Lo stabile è composto da due piani oltre il piano terra adibito ad attività commerciali ed il piano interrato adibito a locali utilizzati per il deposito di masserizie. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione al quarzo di colore chiaro alternato ad aree rivestite con piastrelle di colore più scuro, i balconi aggettanti sono delimitati da ringhiere in

metallo alternate da parti in muratura. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni.

A) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.10

Il bene oggetto di pignoramento è sito alla via Capitano Sauro al civico 2/H è costituito da un unico locale adibito alla vendita di abbigliamento, un bagnetto ed un ripostiglio ed una porta che lo collega al portone e vano scala sito al civico 18 di via dell'Incoronata nr 18 tramite il quale si arriva al piano interrato identificato al subalterno 14. Il locale è dotato di ampie vetrate con esposizione angolare ed ingresso prospiciente via Capitano Sauro. La pavimentazione è realizzata con parquet prefinito ed aree in marmo con battiscopa abbinato. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colore chiaro e presenta delle boiserie in legno abbinato alla pavimentazione. I soffitti, tinteggiati di colore chiaro, si presentano con aree controsoffittate nelle quali sono alloggiati i faretti (vedi All.G1).

- *Serramenti*: la porta d'ingresso al bene occupa una porzione di una delle due vetrine site alla via Capitano Sauro, mentre le porte interne sono in legno trattato con mordente di colore chiaro e sono tutte cieche e del tipo a battente.
- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di wc e lavabo, si presenta con le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza pari a circa m1,40.
- *Impianti presenti*:
 - idrico con arrivo diretto dalla rete cittadina e collegato all'impianto di autoclave dello stabile;
 - elettrico per il quale non è stata reperita alcuna certificazione per cui da considerare non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq;

- condizionamento/riscaldamento realizzato con una macchina split del tipo inverter.

Lo stato di manutenzione e conservazione del locale commerciale complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F1), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Area vendita	mq 105,42
Area sevizi	mq 4,07
TOTALE	mq 109,49

CONTEGGI SUPERFICIE LOCALE	
Superficie netta	109,49 mq
Superficie lorda/commerciale (109,49mq x 1%=1,10mq)	109,49+1,10= 110,59 mq

B) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.11

Il bene oggetto di pignoramento è sito alla via Capitano Sauro al civico 2/E è costituito da un unico locale adibito ad attività ginnica con un angolo dedicato alle attività amministrative, due spogliatoi per l'utenza dotati di bagno e docce, uno spogliatoio per il personale ed un disimpegno. Il locale è dotato di ampie vetrate opache. La pavimentazione della palestra è realizzata con laminato ad effetto parquet con battiscopa abbinato, mentre la pavimentazione degli spogliatoi è realizzata con gres porcellanato. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colore chiaro nella parte alta e di colore scuro nell'area più bassa. I soffitti sono lisci e tinteggiati di colore bianco (vedi All.G2).

- *Serramenti*: la porta d'ingresso al bene occupa una porzione di una delle due vetrine site alla via Capitano Sauro, mentre le porte interne sono in legno trattato con mordente di colore chiaro, sono tutte cieche e del tipo a scorrimento a scomparsa.

- *Servizi igienici*: gli spogliatoi sono dotati di docce ed hanno un bagno con wc e lavabo, si presentano con le pareti in parte tinteggiate di colore bianco ed in parte rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

- *Impianti presenti*:

- idrico dotato di scaldabagno per l'acqua calda sanitaria;
- elettrico, parzialmente fuori traccia, per il quale non è stata reperita alcuna certificazione per cui da considerare non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq;
- condizionamento/riscaldamento realizzato con una macchina split del tipo inverter nell'area di attività ginnica; per le aree spogliatoio e bagno è garantita la corretta aerazione grazie all'impianto di ventilazione forzata.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F2), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingr. - area ufficio - palestra	mq 92,29
Disimpegno	mq 2,05
Spogliatoio donne - Bagno 1	mq 9,24
Spogliatoio personale	mq 3,76
Spogliatoio uomini - Bagno 2	mq 9,53
TOTALE	mq 116,87

CONTEGGI SUPERFICIE PALESTRA	
Superficie netta	116,87 mq
Superficie lorda/commerciale (116,87mq x 10%=11,69mq)	116,87+11,69= 128,56 mq

C) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.12

Il bene oggetto di pignoramento è sito alla via Capitano Sauro al civico 2/C è costituito da un unico locale adibito ad attività commerciale con un angolo dedicato alle attività amministrative, un deposito, un disimpegno con cabine spogliatoio chiuse da tende ed un bagno. Il locale è dotato di una vetrata con accesso diretto da via Capitano Sauro. La pavimentazione del locale è realizzata con marmo bianco venato e battiscopa abbinato. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colori differenti. I soffitti, tinteggiati di colore chiaro, si presentano con aree controsoffittate nelle quali sono alloggiati i faretti (vedi All.G3).

- *Serramenti*: la porta d'ingresso al bene occupa una porzione di una della vetrina di accesso, mentre la porta interna è laccata con colore bianco, cieca e del tipo a battente.

- *Servizi igienici*: il bagno con wc e lavabo, si presenta con le pareti in parte tinteggiate di colore bianco ed in parte rivestite.

- *Impianti presenti*:

- idrico;
- elettrico, per il quale non è stata reperita alcuna certificazione per cui da considerare non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq;
- condizionamento/riscaldamento realizzato con una macchina split del tipo inverter nell'area commerciale;
- allarme volumetrico con sistema nebbiogeno.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F3), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso - area vendita	mq 43,05
Disimpegno - cabine	mq 6,70
Area ufficio	mq 2,86
Deposito	mq 11,60
Bagno	mq 3,63
TOTALE	mq 67,84

CONTEGGI SUPERFICIE LOCALE	
Superficie netta	67,84 mq
Superficie lorda/commerciale (67,84mq x5%=3,39mq)	67,84+3,39= 71,23 mq

D) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.13

Al bene si accede direttamente da via Capitano Sauro 2/C direttamente attraverso un cancello carrabile in metallo che conduce ad un'area destinata a posto auto privato. Si evidenzia che sono state rilevate aree sopraelevate rispetto alla quota di calpestio e destinate all'areazione del locale interrato sottostante (vedi All.G4). La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F4), risulta essere:

SUPERFICIE POSTO AUTO	
Superficie posto auto	62,10 mq

E) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.14

Il bene oggetto di pignoramento ha accesso dalla via Incoronata al civico 18 e dal locale commerciale sovrastante identificato al punto A) nella presente relazione. Dai rilievi effettuati durante il corso delle operazioni peritali, è emerso che dopo aver sceso le due rampe di scale che conducono al piano interrato non c'è alcun varco che delimiti l'accesso a detto locale costituito da un unico ambiente adibito a deposito. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica con battiscopa in legno. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colore chiaro ed i pilastri parzialmente rivestiti con specchi. I soffitti lisci sono

tinteggiati di colore bianco. In un'area prospiciente le scale sono ubicati i serbatoi di accumulo e la pompa dell'impianto autoclave. Parte del perimetro di detto locale confina con un'intercapedine che presenta sul soffitto delle piastrelle in vetrocemento corrispondenti ad un'area del marciapiede sovrastante (vedi All.G5).

- *Impianti presenti:*

- elettrico per il quale non è stata reperita alcuna certificazione per cui da considerare non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq.

Lo stato di manutenzione e conservazione del deposito complessivamente è risultato buono. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F5), risulta essere:

CONTEGGI SUPERFICIE DEPOSITO	
Deposito	139,22 mq

F) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.15

Il bene oggetto di pignoramento ha accesso dalla via Capitano Sauro al civico 2. Dai rilievi effettuati durante il corso delle operazioni peritali, è emerso che dopo aver sceso le due rampe di scale che conducono al piano interrato si arriva al pianerottolo di arrivo che smista l'ingresso dei tre depositi identificati al fg 40 part.1799 sub. 15-16-17 (vedi All.G6). Il locale identificato al sub.15 è costituito da un unico ambiente più ampio adibito a deposito ed altri due piccoli ambienti realizzati mediante l'apposizione di pannelli in truciolare non rifinito. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica con battiscopa in legno. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colore rosa. I soffitti lisci sono tinteggiati di colore bianco. All'interno del locale, in un'area poco sopraelevata, c'è l'arrivo diretto dell'ascensore. La parete di detto locale

prospiciente via Capitano Sauro confina con un'intercapedine. Il sottoscritto ha rilevato delle difformità nel locale consistenti nell'apertura di un varco che lo collega al subalterno 16 acquisendone parte della superficie (vedi All.G7). Si fa presente che per tali difformità sarà previsto il ripristino in ottemperanza a quanto risultato dalla documentazione catastale reperita.

- *Impianti presenti:*

- elettrico non funzionante e parzialmente fuori traccia, non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq.

Lo stato di manutenzione e conservazione del deposito complessivamente è risultato buono. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F6), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Deposito	mq 90,87
Area servizi	mq 19,11
TOTALE	mq 109,98

CONTEGGI SUPERFICIE	
Superficie netta	109,98 mq
Superficie lorda/commerciale (109,98mq x5%=5,50mq)	109,98+5,50= 115,48 mq

G) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.16

Il bene oggetto di pignoramento ha accesso dalla via Capitano Sauro al civico 2. Dai rilievi effettuati durante il corso delle operazioni peritali, è emerso che dopo aver sceso le due rampe di scale che conducono al piano interrato si arriva al pianerottolo di arrivo che smista l'ingresso dei tre depositi identificati al fg 40 part.1799 sub. 15-16-17 (vedi All.G6). Il locale identificato al sub.16 è costituito da un unico ambiente più ampio, adibito a deposito. La pavimentazione è

realizzata con marmette di cemento. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colore chiaro. I soffitti lisci sono tinteggiati di colore bianco. All'interno del locale sono state apposte delle opere provvisorie di sicurezza consistenti in puntelli per solaio regolabili. La parete di detto locale prospiciente via Capitano Sauro confina con un'intercapedine non ben perimetrata. Il sottoscritto ha rilevato delle difformità nel locale consistenti nell'apertura di un varco che lo collega al subalterno 17 acquisendone parte della superficie e delle pareti che riducono la superficie calpestabile poiché, come già precisato nella descrizione del bene F) della presente relazione, parte della stessa è stata inglobata nell'area del deposito confinante (vedi All.G8). Si fa presente che per tali difformità sarà previsto il ripristino in ottemperanza a quanto risultato dalla documentazione catastale reperita.

- *Impianti presenti:*

- elettrico non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq.

Lo stato di manutenzione e conservazione del deposito complessivamente è risultato in pessime condizioni avendo riscontrato in fase di sopralluogo la presenza di una vasta superficie di pavimentazione allagata. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F7), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Deposito	mq 63,82
Cabine prova	mq 10,94
TOTALE	mq 74,76

CONTEGGI SUPERFICIE	
Superficie netta	74,76 mq
Superficie lorda/commerciale (74,76mq x5%=3,74mq)	74,76+3,74= 78,50 mq

H) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.17

Il bene oggetto di pignoramento ha accesso dalla via Capitano Sauro al civico 2. Dai rilievi effettuati durante il corso delle operazioni peritali, è emerso che dopo aver sceso le due rampe di scale che conducono al piano interrato si arriva al pianerottolo di arrivo che smista l'ingresso dei tre depositi identificati al fg 40 part.1799 sub. 15-16-17 (vedi All.G6). Il locale identificato al sub.17 è costituito da un unico ambiente adibito a deposito. La pavimentazione è realizzata con marmette di cemento. La finitura delle pareti è realizzata con tinteggiatura di colore chiaro. I soffitti lisci sono tinteggiati di colore bianco. All'interno del locale sono state apposte delle opere provvisionali di sicurezza consistenti in puntelli per solaio regolabili. La parete di destra di detto locale confina con un'intercapedine non ben perimetrata che usufruisce dell'areazione ottenuta da finestre ubicate al piano terra in corrispondenza del posto auto identificato al subalterno 13 della stessa proprietà. Il sottoscritto ha rilevato delle difformità nel locale consistenti nella realizzazione di pareti di suddivisione interna che riducono lo spazio di pertinenza in quanto acquisito dal subalterno 16 (vedi All.G9). Si fa presente che per tali difformità sarà previsto il ripristino in ottemperanza a quanto risultato dalla documentazione catastale reperita.

- Impianti presenti:

- elettrico non adeguato alla normativa vigente il cui costo di adeguamento si stima pari a circa 150 euro/mq.

Lo stato di manutenzione e conservazione del deposito complessivamente è risultato in pessime condizioni avendo riscontrato in fase di sopralluogo la presenza di una vasta superficie di pavimentazione allagata. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F8), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Deposito 1	mq 25,24
Deposito 2	mq 11,16
Deposito 3	mq 15,13
Deposito 4	mq 9,88
Locale autoclave	mq 13,65
Deposito 5	mq 6,76
TOTALE	mq 81,82

CONTEGGI SUPERFICIE	
Superficie netta	81,82 mq
Superficie lorda/commerciale (81,82mq x10%=8,18mq)	81,82+8,18= 90,00 mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967 con Nulla Osta n.133/68 del 22/06/1968 per autorizzazione “a costruire un fabbricato di civile abitazione” (Vedi All.H).

3.4 Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene avendo presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. Il C.T.U. ha reperito il Nulla Osta n.133/68 del 22/06/1968 per autorizzazione “a costruire un fabbricato di civile abitazione” (Vedi All.H) intestata ai coniugi ----- e ----- . Inoltre, è stata reperita la Concessione Edilizia in sanatoria n.432 del 26/11/1997 per “ampliamento del deposito sito in via Incoronata angolo Cap. Sauro mediante cambio di destinazione d'uso (da parcheggio a deposito) del locale ubicato in via Cap. Sauro per una superficie di mq 91,05” (Vedi All.I) intestata al sig. ----- . Inoltre, è stata reperita la Concessione Edilizia del 08/01/2003 Pratica edilizia n.44/2001 “relativa ai lavori di frazionamento dell'unità immobiliare a

piano interrato, terra, primo, secondo e terzo....” . Per la stessa si allega stralcio di elaborato grafico e dichiarazione di inizio lavori del 13/01/2003(Vedi All.L). Inoltre, il sottoscritto ha reperito attestazione di agibilità redatta dal Geom. ----- risultata “*priva di efficacia giuridica*” con nota del Comune di Noicattaro del 02/07/2019 prot. 13944 (Vedi All.M).

Il CTU precisa che la documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro non è risultata conforme a quanto visionato durante il corso dei sopralluoghi nonostante sia stata rilevata una corrispondenza planimetrica nella documentazione catastale reperita a meno dei ripristini da effettuarsi nei locali seminterrati e che verranno stimati nel punto 3.10 della presente relazione.

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 10; categoria C/1; classe 2; consistenza 100mq; dati di superficie Totale 109mq; rendita € 1.471,90; Via Capitano Sauro n.2; piano T (vedi All.C-D1).

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 11; categoria C/1; classe 4; consistenza 103mq; dati di superficie Totale 114mq; rendita € 2.058,65; Via Capitano Sauro n.2; piano T (vedi All.C-D2).

C) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 12; categoria C/1; classe 3; consistenza 58mq; dati di superficie Totale 67mq; rendita € 994,49; Via Capitano Sauro n.2; piano T (vedi All.C-D3).

D) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 13; categoria C/6; classe 1; consistenza 58mq; dati di superficie Totale 68mq; rendita € 80,88; Via Capitano Sauro n.2; piano T (vedi All.C-D4).

E) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 14; categoria C/2; classe 2; consistenza 127mq; dati di superficie Totale 133mq; rendita € 321,39; Via Incoronata n.18; piano S1 (vedi All.C-E1).

F) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 15; categoria C/2; classe 2; consistenza 105mq; dati di superficie Totale 113mq; rendita € 265,72; Via Capitano Sauro n.2; piano S1 (vedi All.C-E2).

G) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 16; categoria C/2; classe 3; consistenza 67mq; dati di superficie Totale 73mq; rendita € 197,23; Via Capitano Sauro n.2; piano S1 (vedi All.C-E3).

H) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro al foglio 40; particella 1799; sub 17; categoria C/2; classe 3; consistenza 77mq; dati di superficie Totale 85mq; rendita € 226,67; Via Capitano Sauro n.2; piano S1 (vedi All.C-E4).

3.7 Comproprietari

I bene risultano intestati agli esecutati:

A) - E) Bene identificato fg 40 part 1799 sub 10-14 sig. -----;

B) – F) – G) Bene identificato fg 40 part 1799 sub 11-15-16 sig. -----;

C) – D) – H) Bene identificato fg 40 part 1799 sub 12-13-17 sig.ra -----

--.

3.8 Esatta provenienza del bene immobile

Il bene oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti, nel ventennio è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

Beni B)-F)-G) A -----, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Noicattaro al Fg 40 part. 1799 sub.11-15-16 era pervenuta per successione, in morte di ----- nata il 17/01/1928 a Noicattaro (BA) c.f. -----, deceduta il 24/06/2020 registrata il 22/06/2021 al numero di repertorio 282082/88888 Bari Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA, trascritta il 01/07/2021 ai nn. 32627/24133 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 24/01/2022 ai nn. 3127/2418 accettazione tacita dell'eredità in morte di ----- nata il 17/01/1928 a Noicattaro (BA) c.f. -----, da parte dell'erede sig. ----- nascente da atto Notaio Maddalena Paolo sede Capurso (BA) del 19/01/2022.

A -----, la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili in Noicattaro Fg40 part.1799 sub 11-15-16 era pervenuta per successione, in morte di ----- nato il 23/04/1929 a Noicattaro (BA) c.f. -----, deceduto il 12/06/2014 registrata il 11/06/2015 al Nr di rep. 3148/9990 Bari, trascritta il 14/01/2016 ai nn. 1395/1064 devoluta per legge.

Beni C)-D)-H) A -----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Noicattaro Fg 40 part. 1799 sub.12-13-17 è pervenuta per atto di donazione accettata del 08/04/2014 n. rep.30880/14419 Notaio Cotugno Angela sede Sammichele di Bari (BA) trascritto il 05/05/2014 ai nn15190/11767 da potere di ----- nata il

17/01/1928 a Noicattaro (BA) c.f. -----, ----- nato il
23/04/1929 a Noicattaro (BA) c.f. -----.

Beni C)-D) All'esecutato -----, la quota dell'intero in piena proprietà
degli immobili in Noicattaro fg40 part1799 sub10-14 è pervenuta per atto di
donazione accettata del 19/06/2012 n. rep.76924/15949 Notaio Della Monica
Arturo sede Bari trascritto il 29/06/2012 ai nn25250/19328 da potere di -----
----- nata il 17/01/1928 a Noicattaro (BA) c.f. -----, -----
----- nato il 23/04/1929 a Noicattaro (BA) c.f. -----.

A ----- e -----, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà
degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita a
rogito Notaio Francesco Deflorio di Bari in data 06/04/1968, registrato a Bari il
26/04/1968 al nr 3815 e trascritto a Trani il 25/06/1968 al nr 26878.

Sulla scorta dei dati rivenienti nella Certificazione Notarile prodotta dal creditore
precedente, risulta che vi sono le seguenti formalità delle quali dovrà essere
disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

-Iscrizione nn. 2248/264 del 20/01/2017: Ipoteca in rinnovazione nascente da
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 25/02/1997 n
rep.7785 emesso da Notaio Mazza Francesco sede Valenzano (BA) a favore di
Cassa di Risparmio di Puglia S.p.A. sede Bari c.f. 02143340723, contro -----
----- nata il 17/01/1928 a Noicattaro (BA) c.f. -----, -----
---- nato il 23/04/1929 a Noicattaro (BA) c.f. -----, -----
nato il 13/02/1990 a Bari c.f. -----, ----- nata il
21/01/1960 a Noicattaro (BA) c.f. -----, "-----" sede in
Noicattaro (BA) c.f. 03376810721 quale debitore non datore di ipoteca, capitale
€154.937,07 totale €309.874,14 grava su Noicattaro fg 40 part 1799 sub. 10-11-
12-13-14-15-16-17.

-Iscrizione nn. 42541/6820 del 19/10/2017: Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo rep.13957 emesso da Tribunale di Cuneo sede Cuneo a favore di GE Capital Servizi Finanziari S.p.A. sede Mondovì (CN) c.f. 00596300046 contro ----- nato il 13/02/1990 a Bari c.f. -----, capitale €14.088,60 totale €14.088,60 grava su Noicattaro fg 40 part 1799 sub. 10-14.

- Trascrizione nn. 13023/9661 del 17/03/2022: nascente da Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2022 nr. rep. 1986 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Bari sede Bari a favore di Castello Finance s.r.l. sede Roma c.f. 04555440967 (richiedente: Castello Finance s.r.l. Via Mario Carucci 131 Roma) contro ----- nato il 13/02/1990 a Bari c.f. -----, ----- nata il 21/01/1960 a Noicattaro (BA) c.f. -----, ----- nato il 17/10/1971 a Bari c.f. -----grava su Noicattaro fg 40 part 1799 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

3.9 Immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Come evidente da certificazione ipocatastale, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.10 Valore degli immobili pignorati

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di “stima sintetico-comparativa”. Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formati sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre, detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a giugno 2023.

Lotto 1

A) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.10

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio parametrizzare il legame costi/proprietà, come già detto, risultano essere i seguenti:

(k_1) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per il locale che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_1) = 1$$

(k_2) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge. Considerando l'anno di costruzione e la necessità di verificare se l'impianto sia adeguato alla normativa vigente, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,99

$$(k_2) = 0,99$$

(k_3) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria locale è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno. Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_3) = 1$$

(k_4) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la

planimetria del locale e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_4) = 1$

(k₅) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura. Considerata la destinazione locale e l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_5) = 1$

(k₆) – Fattore di agibilità del locale –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni dei locali sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche del locale non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_6) = 1$

(k₇) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento. Il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_7) = 1$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a giugno 2023 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 900,00€/mq e 1.500,00€/mq

- sup. commerciale: 110,59mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = \text{mq } 110,59 \times \text{€ } 1.300,00 \cong \text{€ } \mathbf{143.770,00}$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) \times \text{€ } 143.770,00] \cong \text{€ } 142.330,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 142.330,00 – 15% \cong € 120.980,00

Il valore del lotto 1 risulta pari a: € 120.980,00

Lotto 2

B) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.11

(k_1) – Coefficiente di illuminazione	(k_1) = 1
(k_2) – Coefficiente di qualità degli impianti	(k_2) = 0,99
(k_3) – Coefficiente planimetrico	(k_3) = 1
(k_4) – Coefficiente di ventilazione	(k_4) = 1
(k_5) – Fattore di eleganza dell'immobile	(k_5) = 1
(k_6) – Fattore di agibilità del locale	(k_6) = 1
(k_7) – Coefficiente di servitù	(k_7) = 1

Si considerano valori di mercato compresi tra 900,00€/mq e 1.500,00€/mq

- sup. commerciale: 128,56mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = \text{mq } 128,56 \times \text{€ } 1.300,00 \cong \text{€ } \mathbf{170.000,00}$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) \times \text{€ } 170.000,00] \cong \text{€ } 168.300,00$$

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 le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro (BA). 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, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per cui per sanare le difformità rilevate presso il locale il costo complessivo è pari a circa € 2.500,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate, per cui si ottiene:

$$168.300,00 - 2.500,00 \cong 165.800,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 165.800,00 – 15% \cong € 140.930,00

Il valore del lotto 2 risulta pari a: € 140.930,00

Lotto 3

C) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.12

(k ₁) – Coefficiente di illuminazione	(k ₁) = 1
(k ₂) – Coefficiente di qualità degli impianti	(k ₂) = 0,99
(k ₃) – Coefficiente planimetrico	(k ₃) = 1
(k ₄) – Coefficiente di ventilazione	(k ₄) = 1
(k ₅) – Fattore di eleganza dell'immobile	(k ₅) = 1
(k ₆) – Fattore di agibilità del locale	(k ₆) = 1
(k ₇) – Coefficiente di servitù	(k ₇) = 1

Si considerano valori di mercato compresi tra 900,00€/mq e 1.500,00€/mq
- sup. commerciale: 71,23mq
si ottiene:

$(V_{imm}) = 71,23 \times € 1.300,00 \cong € 92.600,00$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

si ottiene: $(V_{imm}) = [(1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) \times € 92.600,00] \cong € 91.700,00$

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 le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro (BA). 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, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per cui per sanare le difformità rilevate presso il locale il costo complessivo è pari a circa € 2.500,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate, per cui si ottiene:

$91.700,00 - 2.500,00 \cong 89.200,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: $€ 89.200,00 - 15\% \cong € 75.820,00$

Il valore del lotto 3 risulta pari a: € 75.820,00

Lotto 4

D) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.13

Si considerano valori di mercato compresi tra 250,00€/mq e 450,00€/mq

- sup. commerciale: 62,10mq

si ottiene: $(V_{imm}) = 62,10 \times € 350,00] \cong € 21.735,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: $€ 21.735,00 - 15\% \cong € 18.480,00$

Il valore del lotto 4 risulta pari a:

€ 18.480,00

Lotto 5

E) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.14

Si considerano valori di mercato compresi tra 350,00€/mq e 750,00€/mq

- sup. commerciale: 139,22mq

si ottiene: $(V_{imm})=139,22 \times € 500,00] \cong € 69.610,00$

Il sottoscritto, avendo rilevato la presenza di una diversa distribuzione interna al piano interrato, rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per la relativa rimozione e successivo ripristino “ante quo”. Per il ripristino delle suddette difformità si stima un costo orientativo, pari a circa € 2.000,00, detti lavori si ritiene ricadano negli interventi eseguibili in “edilizia libera”.

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l’importo suddetto, per cui si ottiene:

$69.610,00 - 2.000,00 \cong 67.610,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: $€ 67.610,00 - 15\% \cong € 57.500,00$

Il valore del lotto 5 risulta pari a:

€ 57.500,00

Lotto 6

F) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.15

Si considerano valori di mercato compresi tra 350,00€/mq e 750,00€/mq

- sup. commerciale: 115,48mq

si ottiene: $(V_{imm})=115,48 \times € 500,00] \cong € 57.740,00$

Il sottoscritto, avendo rilevato la presenza di una diversa distribuzione interna al piano interrato, rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per la relativa rimozione e

successivo ripristino “ante quo”. Per il ripristino delle suddette difformità si stima un costo orientativo, pari a circa € 2.000,00, detti lavori si ritiene ricadano negli interventi eseguibili in “edilizia libera”.

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo suddetto, per cui si ottiene:

$$57.740,00 - 2.000,00 \cong 55.740,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 55.740,00 – 15% \cong € 47.400,00

Il valore del lotto 6 risulta pari a: € 47.400,00

Lotto 7

G) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.16

Si considerano valori di mercato compresi tra 350,00€/mq e 750,00€/mq

- sup. commerciale: 78,50mq

si ottiene: $(V_{imm})=78,50 \times € 400,00] \cong € 31.400,00$

Il sottoscritto, avendo rilevato la presenza di una diversa distribuzione interna al piano interrato, rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per la relativa rimozione e successivo ripristino “ante quo”. Per il ripristino delle suddette difformità si stima un costo orientativo, pari a circa € 2.000,00, detti lavori si ritiene ricadano negli interventi eseguibili in “edilizia libera”.

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo suddetto, per cui si ottiene:

$$31.400,00 - 2.000,00 \cong 29.400,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 29.400,00 – 15% \cong € 25.000,00

Il valore del lotto 7 risulta pari a: € 25.000,00

Lotto 8

H) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.17

Si considerano valori di mercato compresi tra 350,00€/mq e 750,00€/mq

- sup. commerciale: 90,00mq

si ottiene: $(V_{imm})=90,00 \times € 400,00] \cong € 36.000,00$



Il sottoscritto, avendo rilevato la presenza di una diversa distribuzione interna al piano interrato, rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per la relativa rimozione e successivo ripristino “ante quo”. Per il ripristino delle suddette difformità si stima un costo orientativo, pari a circa € 2.000,00, detti lavori si ritiene ricadano negli interventi eseguibili in “edilizia libera”.

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l’importo suddetto, per cui si ottiene:

$36.000,00 - 2.000,00 \cong 34.000,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: $€ 34.000,00 - 15\% \cong € 28.900,00$

Il valore del lotto 8 risulta pari a: € 28.900,00

3.11 Lotto

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita descrizione sintetica di 8 lotti.

Lotto 1:

- valore € 120.980,00;

- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 110,59;

- confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con via Incoronata;

Lotto 2:

- valore € 140.930,00;

- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 128,56;
- confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà;

Lotto 3:

- valore € 75.820,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 71,23;
- confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con stessa proprietà; a est con altra proprietà;

Lotto 4:

- valore € 18.480,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 62,10;
- confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con stessa proprietà;

Lotto 5:

- valore € 57.500,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 139,22;
- confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con via Incoronata;

Lotto 6:

- valore € 47.400,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 115,48;
- confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con stessa proprietà; a est con altra proprietà;

Lotto 7:

- valore € 25.000,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 78,50;

- confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Capitano Sauro; a ovest con altra proprietà; a est con stessa proprietà;

Lotto 8:

- valore € 28.900,00;

- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 90,00;

- confinante a nord con altra proprietà; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

3.12 Stato di possesso dei beni

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono risultate occupate come segue:

A) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.10

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata occupata dal sig. -----
----- quale padre dell'esecutato Sig. -----.

B) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.11

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata occupata dal sig. -----
-----residente in Noicattaro (BA) al via Borgo Regina n.77, c.f.: -----
---in qualità di affittuario. Il contratto di locazione registrato in data 12/10/2016 ha la durata di anni 6 a decorrere dal giorno 01/10/2016 con scadenza 30/09/2022 e con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni e così di seguito qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto di locazione (vedi All.O).

C) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.12

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata occupata dalla sig.ra -----
-----residente in Noicattaro alla via Pascoli n.57, c.f.: -----in
qualità di affittuario. Il contratto di locazione registrato in data 02/05/2018 ha la
durata di anni 6 a decorrere dal giorno 01/05/2018 con scadenza 30/04/2024 e

con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni e così di seguito qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto di locazione (vedi All.P).

D) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.13

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta occupata, ma utilizzata dalla sig.ra ----- quale proprietaria del bene ed eseguita.

E) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.14

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata occupata dal sig. ----- quale padre dell'esecutato Sig. -----.

F) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.15

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta occupata, ma utilizzata dal sig. -----, quale esecutato e proprietario, per il deposito di masserizie.

G) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.16

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta occupata, risulta in stato di abbandono e degrado nonostante sia utilizzata dal sig. -----, quale esecutato e proprietario, per il deposito di masserizie. Si ritiene di evidenziare lo stato di degrado in cui versa l'unità immobiliare.

H) Unità immobiliare – fg40 part.1799 sub.17

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta occupata, risulta in totale stato di abbandono e degrado nonostante sia utilizzata dalla sig.ra -----, quale esecutata e proprietaria, per il deposito di masserizie.

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. apprendeva che tutte le unità immobiliari non sono gestite da alcuna amministrazione condominiale.

CONCLUSIONI

Si precisa che nelle valutazioni si è tenuto conto delle peculiarità dei singoli beni compresi e defalcati gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate

Si è 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, li 04 giugno 2023

Il C.T.U.

Ing. Francesco Bracciolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it