

**TRIBUNALE DI BARI - SEZIONE ESECUZIONE
IMMOBILIARE**

Ill.mo Sig. G. E. Dr.ssa RAFFAELLA SIMONE.

OGGETTO: Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da Centaura S.r.l. in danno di
(R.G.E. N. 74/16).

Individuazione, descrizione e valutazione del seguente
immobile:

- 1) locali - deposito siti in Bari, via Carmelo Borg Bisani, n.
40/C – 40/D – 40/E, piano terra.

PREMESSA

Con ordinanza del 12/05/2016 il G. E. Dr.ssa Simone,
nominava Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura di cui
in oggetto, il sottoscritto ingegner Giorgio Sblendorio.

All'udienza del 17/05/2016, dopo il giuramento di rito, allo
scrivente venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **CONTROLLI** la corrispondenza tra i beni pignorati e la
titolarità in capo ai debitore, verificando, a tal fine, la
completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e
trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa
riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari
che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione
del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del
debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti
anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali



carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2) **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione in vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione di frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 3) **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento, tante relazioni di stima quanti



sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la



superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa



eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- e) i vincoli ed oneri gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni



propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizioni di pignoramenti risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico – catastali;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità Catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti per la procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento



di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso si stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando emotivamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4) **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**.

5) **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;



- 6) **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
- a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione Perizia);
 - b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Foto);
 - c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto);
- 7) **Fissi** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve ricadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
- 8) **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti;
- 9) **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.



- 10) **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c. p. c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza. All'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto depositerà copia cartacea della perizia conforme all'originale depositata in via telematica.
- 11) **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T. U. sulla privacy.



- 12) **IN CASO** di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
- 13) **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 14) **FORMULI** tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d. p. r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).
- 15) **AUTORIZZA** il perito all'utilizzo del mezzo proprio.
- 16) **AUTORIZZA**, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con



il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

17) Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di € **400,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto perito ha avvisato le parti nei modi previsti dalla Legge (vedi raccomandata A. R. n. 150670123103 - del 20/05/16 e mail del 27/05/16, allegato n. 1), e nei tempi concessi dalle disposizioni impartite dall'Ill.mo G. E. in fase di conferimento dell'incarico.

In fase d'espletamento dell'incarico, s'è proceduto ad appositi sopralluoghi (vedi verbale di sopralluogo, allegato n. 2) allo scopo di accertare l'esatta ubicazione del bene oggetto di stima nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la sua consistenza, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e dello stato di conservazione, in relazione alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante, per poter così poi giungere alla sua valutazione commerciale.

**A – ESATTA PROVENIENZA DEI BENI CON
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE
TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTE
PIGNORAMENTO.**



Per quanto riguarda la ricostruzione analitica delle vicende relative ai beni, con le trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, esaminata attentamente la documentazione ipo - catastale disponibile agli atti, risultano eseguite formalità di Trascrizione, Iscrizione ed Annotazione, di seguito elencate cronologicamente:

- a) Atto del 01/12/1995 per notar Cesare Cerasi in Bari, registrato a Bari il 13/12/1995 al n. 639219, a favore di _____, contro i coniugi _____, con cui i suddetti donano al figlio _____ l'intero quinto piano del fabbricato con accesso dal civico 50 di via Enrico Meucci (già Trav. 65 di viale Japigia), riportato in Catasto al fg. 120, p.lle 137/35 – 137/36 - 137/37; il locale a piano terra della superficie di mq. 110, con annesso cortile retrostante cui s'accede dal civ. 32 di via Pisani, riportato in Catasto al fg. 120, p.lle 138/2 – 139/45; il fondo rustico riportato in Catasto al fg. 140, p.lle 30 – 42; il fondo rustico riportato in Catasto al fg. 16, p.lle 152 – 331 – 146 – 243 – 263 – 264 – 262; diritti pari ad 1/3 del terreno A.S.I. di Bari, riportato in Catasto al fg. 13, p.lla 108;
- b) Denuncia di successione di _____, del 04/08/11, n. repertorio 4200/9990/11,



Registro generale n. 40596, Registro particolare n. 26651, con testamento pubblicato il 19/05/11, rep. 5169, racc. 3242, per notaio Gallo, registrata a Bari il 24/05/11 al n. 16676/it, per i seguenti immobili: Unità negoziale n. 1: immobile n. 1: Catasto Fabbricati, fg. 120, p.lla 137, sub 32; immobile n. 2: Catasto Fabbricati, fg. 120, p.lla 137, sub 33; immobile n. 3: fg. 120, p.lla 137, sub 34; Unità negoziale n. 2: immobile n. 1: fg. 120, p.lla 137, sub 35; immobile n. 2: fg. 120, p.lla 137, sub 36; immobile n. 3: fg. 120, p.lla 137, sub 37; immobile n. 4: fg. 120, p.lla 138, sub 2; immobile n. 5: fg. 120, p.lla 138, sub 2; immobile n. 6: fg. 120, p.lla 139, sub 45; immobile n. 7: fg. 25, p.lla 540, sub 1; immobile n. 8: fg. 25, p.lla 540, sub 2; immobile n. 9: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 30; immobile 10: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 42; immobile n. 11: Catasto Fabbricati, fg. 37, p.lla 383; Unità negoziale n. 3: immobile n. 1: fg. 49, p.lla 350, sub 15; immobile n. 2: fg. 49, p.lla 350, sub 54; immobile n. 3: fg. 49, p.lla 350, sub 40; immobile n. 4: fg. 49, p.lla 350, sub 32; immobile n. 5: fg. 49, p.lla 350, sub 24; immobile n. 6: fg. 49, p.lla 350, sub 22; immobile n. 7: fg. 49, p.lla 350, sub 52; immobile n. 8: fg. 49, p.lla 350, sub 16; immobile n. 9: fg. 49, p.lla 350, sub 68; immobile n. 10: fg. 49, p.lla 350, sub 69; immobile n. 11: fg. 49, p.lla 350, sub 70; immobile n. 12: fg. 49, p.lla 350, sub



71; immobile n. 13: fg. 49, p.lla 350, sub 72; Unità negoziale n. 4: immobile n. 1: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 572; immobile n. 2: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 573; immobile n. 3: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 645; immobile n. 4: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 647; Unità Negoziale n. 5: immobile n. 1: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 58; immobile n. 2: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 97; immobile n. 3: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 98; immobile n. 4: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 110; immobile n. 5: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 111; immobile n. 6: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 112; immobile n. 7: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 171; immobile n. 8: Catasto Terreni: fg. 27, p.lla 70; immobile n. 9: Catasto Terreni, fg. 39, p.lla 31; immobile n. 10: Catasto Terreni, fg. 39, p.lla 147; a favore di: _____, nato a Bari il / / _____, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/1, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/12, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16; _____, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/12, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di



6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16; , per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/12, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16;

, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/12, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16; contro

nato il 17/06/42 a Bari, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/1, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di 1/1, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/3, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/48, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/4;

- c) Atto di divisione per notar Saracino Daiana Anna, del 08/11/13, n. repertorio 529/359, Registro generale n. 39839, Registro particolare n. 29799, per i seguenti immobili: Unità negoziale n. 1: immobile n. 1: fg. 120, p.lla 138, sub 2, fg. 120, p.lla 139, sub 45; immobile n. 2:



fg. 25, p.lla 540, sub 1; fg. 25, p.lla 540, sub 2; Unità negoziale n. 2: immobile n. 1: fg. 120, p.lla 137, sub 32; immobile n. 2: fg. 120, p.lla 137, sub 33; Unità negoziale n. 3: immobile n. 1: fg. 120, p.lla 137, sub 34; Unità negoziale n. 4: immobile n. 1: fg. 120, p.lla 137, sub 37; immobile n. 2: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 30; immobile n. 3: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 42; Unità negoziale n. 5: immobile n. 1: fg. 120, p.lla 137, sub 35; immobile n. 2: fg. 120, p.lla 137, sub 36; Unità negoziale n. 6: immobile n. 1: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 58; immobile n. 2, Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 97, a favore di _____, nato a Bari il ____ / ____ / ____, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/1,

_____, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di 1/1, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/2, _____, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 1/1, per l'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà di 1/4; _____, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/2, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/1, contro _____, nato a Bari il ____ / ____ / ____, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/4, per l'unità negoziale n. 4, per il



diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{16}$,

, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{16}$,

, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{16}$, A

, per l'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{16}$;



d) Atto notarile di successione testamentaria con accettazione tacita d'eredità del 08/11/13, per notar Saracino Daiana Anna, n. repertorio 529/358, Registro generale n. 39840, Registro particolare, n. 29800, con cui i sigg. ,

, hanno sciolto la comunione tra loro esistente su parte degli immobili di compendio dell'eredità del loro comune padre e deceduto a Toritto il 09/11/11, accettando tacitamente l'eredità del suddetto de cuius, agli stessi devoluta in parti uguali, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Eugenia Gallo di Grumo Appula, rep. n. 5169/3242, del 19/05/11, registrato a Bari il 24/05/11 al n. 16676/IT, in relazione ai seguenti immobili: Unità negoziale n. 1: immobile n. 1: fg. 120, p.lla 138 sub 2, fg. 120, p.lla 139, sub 45; immobile n. 2: fg. 25, p.lla 540, sub 1, fg. 25, p.lla 540, sub 2; immobile n. 3: fg. 120, p.lla 137, sub 32; immobile n. 4: fg. 120, p.lla 137, sub 33; immobile n. 5: fg. 120, p.lla 137, sub 34; immobile n. 6: fg. 120, p.lla 137, sub 37; immobile n. 7: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 30; immobile n. 8: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 42; immobile n. 9: fg. 120, p.lla 137, sub 35; immobile n. 10: fg. 120, p.lla 137, sub 36; Unità negoziale n. 2: immobile n. 1: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 58; immobile n. 2: fg. 27, p.lla 97, a favore di



, per l'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$,
 per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di
 $\frac{1}{16}$, , per l'unità negoziale n. 1 per il
 diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il
 diritto di proprietà di $\frac{1}{16}$, , per l'unità
 negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità
 negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{16}$,

, per l'unità negoziale n. 1 per il diritto di
 proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di
 proprietà di $\frac{1}{16}$, contro

, per l'unità negoziale n. 1 per il diritto di
 proprietà di $\frac{1}{1}$, per l'unità negoziale n. 2 per il diritto di
 proprietà di $\frac{4}{16}$;

- e) Atto amministrativo del 03/10/13, n. repertorio
 5739/9990/13, certificato di denunciata Successione
 Registro generale n. 11429, Registro particolare 9200, in
 relazione ai seguenti immobili: Unità negoziale n. 1:
 immobile n. 1: fg. 120, p.lla 137, sub 32; immobile n. 2:
 fg. 120, p.lla 137, sub 33; immobile n. 3: fg. 120, p.lla
 137, sub 33; Unità negoziale n. 2: immobile n. 1: fg. 120,
 p.lla 137, sub 35; immobile n. 2: fg. 120, p.lla 137, sub
 36; immobile n. 3: fg. 120, p.lla 137, sub 37; immobile n.
 4: fg. 120, p.lla 138, sub 2; immobile n. 5: fg. 120, p.lla
 138, sub 2; immobile n. 6: fg. 120, p.lla 139, sub 45;
 immobile n. 7: fg. 25, p.lla 540, sub 1; immobile n. 8: fg.



25, p.lla 540, sub 2; immobile n. 9: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 30; immobile n. 10: Catasto Terreni, fg. 140, p.lla 42; immobile n. 11: Catasto Fabbricati, fg. 37, p.lla 383; Unità negoziale n. 3: immobile n. 1: fg. 49, p.lla 350, sub 68; immobile n. 2: fg. 49, p.lla 350, sub 69; immobile n. 3: fg. 49, p.lla 350, sub 70; immobile n. 4: fg. 49, p.lla 350, sub 71; immobile n. 5: fg. 49, p.lla 350, sub 72; Unità negoziale n. 4: immobile n. 1: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 572; immobile n. 2: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 573; immobile n. 3: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 645; immobile n. 4: Catasto Terreni, fg. 13, p.lla 647; Unità negoziale n. 5: immobile n. 1: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 58; immobile n. 2: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 97; immobile n. 3: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 98; immobile n. 4: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 110; immobile n. 5: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 111; immobile n. 6: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 112; immobile n. 7: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 171; immobile n. 8: Catasto Terreni, fg. 27, p.lla 70; immobile n. 9: Catasto Terreni, fg. 39, p.lla 31; immobile n. 10: Catasto Terreni, fg. 39, p.lla 147, a favore di , nato a Bari il / / , in relazione all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{12}$, per l'unità negoziale n.



4, per il diritto di proprietà di 6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16, , in relazione all'unità negoziale n. 1, per il diritto di nuda proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/12, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16, , in relazione all'unità negoziale n. 1, per il diritto di nuda proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/12, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16, i , in relazione all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di $\frac{1}{4}$, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/12, per l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/192, per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/16, contro , in relazione all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà di 1/1, per l'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà di 1/1, per l'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà di 1/3, per



l'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà di 6/48,
per l'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà di 1/4;

- f) Atto di Pignoramento immobiliare del 18/01/16, n. rep. 273/2016, del Tribunale di Bari, Registro particolare n. 3308, Registro Generale 4284, presentazione n. 81 del 29/01/2016, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari, foglio 120, particella 138, sub 2, p.lla 139, sub 45, via Pisani, 40/c – 40/d – 40/e, a favore di Centaura s.r.l., per il diritto di proprietà di 1/1, contro , nato a Bari il / / , per il diritto di proprietà di 1/1.

B – FORMAZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI.

LOTTO N° 1.

Il bene oggetto di stima è sito in Bari, via Carmelo Borg Pisani, n. 40/c – 40/d – 40/e, e precisamente:

locali - deposito ubicati a piano terra della superficie interna utile di mq. 150 circa, confinanti a Nord con proprietà , a Sud ed Est con via Pisani, ad Ovest con altra proprietà, salvo altri.

Dati catastali:

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Bari, Catasto Fabbricati intestato ad , nato il / / a Bari, diritti di proprietà per 1/1, foglio 120, particella 138, sub 2, foglio 120, particella 139 sub 45, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 112 mq., superficie



catastale 130 mq., via Carmelo Borg Pisani, 40/C – 40/D – 40/E, piano T, rendita € 1.139,51 (L. 2.206.400).

PREZZO BASE: € 167.963,83

**C – ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE
RELATIVE ALL'IMMOBILE COSTITUENTE I LOTTI.**

Il fabbricato costituente il lotto di che trattasi, e quindi l'immobile oggetto di stima, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Da riscontri sullo stato attuale dei luoghi, con quanto denunciato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, è risultata agli atti una fusione del 26/11/1994, n. 5894.1/1994, in atti dal 08/04/1995, variazione rif. mappa e variazione toponomastica, in cui è stata effettuata una fusione dei tre locali in uno unico.

Ora, per sanare tale fusione al Comune di Bari e realizzare un unico locale, con abbattimento dei muri divisorii che attualmente costituiscono tre locali tra loro indipendenti, occorrerebbe inoltrare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, pagando una sanzione di € 1.000,00 oltre a Diritti di Segreteria di € 80,00.

**D – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.
IMMOBILE LOTTO 1.**

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Bari, Catasto Fabbricati intestato ad , nato il /



/ a Bari, diritti di proprietà per 1/1, foglio 120, particella 138, sub 2, foglio 120, particella 139 sub 45, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 112 mq., superficie catastale 130 mq., via Carmelo Borg Pisani, 40/C – 40/D – 40/E, piano T, rendita € 1.139,51 (L. 2.206.400).

3 - RELAZIONE DI STIMA RIFERITA AL SINGOLO LOTTO.

3.1 – RELAZIONE DI STIMA DI CUI AL LOTTO N. 1 (VEDI ALLEGATO N. 5).

4 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, riferito al Lotto n. 1, si rimanda all'allegato n. 6 (in fase di rilascio) .

Avendo esaurito il suo mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando:

- le ricevute della raccomandata ed email inviate alle parti (allegato n. 1);
- verbale di sopralluogo (allegato n. 2);
- l'elaborato grafico di rilievo lotto n. 1 (allegato n. 3);
- il rilievo fotografico lotto n. 1 (allegato n. 4);
- relazione di stima riferita al lotto n. 1 (allegato n. 5)
- certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 6, in fase di rilascio);
- copia perizia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti (allegato n. 7);



- attestazione di aver proceduto all'invio di copia della perizia al creditore procedente ed al debitore (allegato n. 8);
- N. 3 distinti supporti informatici contenenti ciascuno i seguenti files (allegato n. 9):
 - a) files contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione perizia);
 - b) file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim.);
 - c) file contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto).

Ringraziando per l'incarico conferito, in attesa di depositare il certificato di destinazione urbanistica ancora in fase di rilascio dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, si porgono deferenti ossequi.

Bari – S. Spirito, 10/08/2016

IL C.T.U.

Ing. Giorgio Sblendorio



**TRIBUNALE DI BARI - SEZIONE ESECUZIONE
IMMOBILIARE**

Ill.mo Sig. G. E. Dr.ssa RAFFAELLA SIMONE.

OGGETTO: Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da Centaura S.r.l. in danno di
(R.G.E. N. 74/16).

LOTTO N. 1

Il bene oggetto di stima è sito in Bari, via Carmelo Borg Pisani, n. 40/c – 40/d – 40/e, e precisamente:

locali - deposito ubicati a piano terra della superficie interna utile di mq. 150 circa, confinanti a Nord con proprietà , a Sud ed Est con via Pisani, ad Ovest con altra proprietà, salvo altri.

Dati catastali:

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Bari, Catasto Fabbricati intestato ad , nato il / / a Bari, diritti di proprietà per 1/1, foglio 120, particella 138, sub 2, foglio 120, particella 139 sub 45, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 112 mq., superficie catastale 130 mq., via Carmelo Borg Pisani, 40/C – 40/D – 40/E, piano T, rendita € 1.139,51 (L. 2.206.400).

1 - DESCRIZIONE ANALITICA.

Il bene oggetto di stima è sito in Bari, via Carmelo Borg Pisani, n. 40/c – 40/d – 40/e, e precisamente:

immobile ubicato al piano terra, altezza interna utile m. 3.80 circa, attualmente diviso in tre distinti locali – deposito, ma con



l'abbattimento di due muri divisorii interni (così come già denunciato al Catasto Fabbricati) lo stesso diverrebbe un unico locale – deposito, così come meglio riportato nell'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato n. 3).

DESCRIZIONE TABELLARE DI OGNI LOCALE:

- locale deposito

Superf. netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq.108,35	1,15	Mq.124,60	Nord/Est	Buone

- cortile interno scoperto

Superf. netta	Coefficien	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 123,23/3=41,0 7	1,15	Mq. 47,23	Nord/Oves t	Buone

Superficie netta (interna utile) = mq. 149,42.

Superficie commerciale = mq. 171,83.

L'immobile in oggetto, facente parte di un fabbricato condominiale composto di piano terra e sei piani superiori oltre terrazzo, è stato realizzato con fondazioni a plinti isolati e struttura portante in c.a., solai latero - cementizi, copertura a terrazzo, manto di copertura impermeabile, chiusure verticali esterne ed interne in tufi; infissi esterni in anticorodal verso il cortile esterno e con serrande in lamiera zincata e portoni in ferro, serramenti interni in legno tamburrati, pavimento in graniglia di cemento, con rivestimento in ceramica (h = m. 1,50



circa), intonaco civile sulle pareti e soffitti, con pitturazione a ducotone e soffitti a tempera, così come risulta dal rilievo fotografico (vedi allegato n. 12), attestante l'attuale stato dei luoghi.

2 – STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile in oggetto è di proprietà del sig per la quota di 1/1, ed attualmente sembra che sia occupato da terzi senza alcun titolo, anche perché il debitore non ha saputo dare ragguagli in merito, nonostante le reiterate richieste.

Così come anche non è stato possibile rintracciare l'amministratore (rag. Forcina, tel: 3408058198), probabilmente anche per il periodo di ferie, per le informazioni circa eventuali spese condominiali insolute.

3 – ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

I vincoli giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, sul riscontro delle ricerche effettuate e sulla disamina della documentazione presente agli atti, sono i seguenti:

- a) Atto di Pignoramento immobiliare del 18/01/16, n. rep. 273/2016, del Tribunale di Bari, Registro particolare n. 3308, Registro Generale 4284, presentazione n. 81 del 29/01/2016, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari, foglio 120, particella 138, sub 2, p.lla 139, sub 45, via Pisani, 40/c – 40/d – 40/e, a favore



di Centaura s.r.l., per il diritto di proprietà di 1/1, contro
 , nato a Bari il / / , per il diritto di proprietà di 1/1.

4 - VALUTAZIONE.

Ai fini della determinazione del valore del bene pignorato, sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico - economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato locale in commercio.

Dalla scala formata da prezzi di mercato analoghi, verificatisi in epoche prossime a quelli di stima e riferiti ad un preciso parametro unitario, può determinarsi il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso il suo inserimento per comparazione tra i valori che presentano maggiori analogie. Pertanto:

- ispezionati i luoghi, verificate le caratteristiche strutturali e funzionali dell'immobile;
- considerato lo stato di agibilità e manutenzione del complesso;
- avuto riguardo all'epoca di realizzazione dell'immobile, considerando i fattori estrinseci ed intrinseci - servitù attive e passive - stato di fatto e di diritto, così come rinveniente dai titoli, si ritiene di poter attribuire per il bene oggetto di stima il seguente valore:

considerata la superficie commerciale pari a mq. 171,83 circa, inclusa l'incidenza di un terzo della superficie del cortile



interno, applicato il prezzo al mq. di € 1.150,00, avremo un valore di € 197.604,50.

Ora, effettuando un abbattimento forfetario pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, avremo: 15% di € 197.604,50 = € 16.041,28.

Per cui sottraendo tale abbattimento dal valore iniziale, si avrà: € 197.604,50 - € 29.640,67 = € **167.963,83**.

PREZZO BASE: € 167.963,83

