

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI



Esecuzione immobiliare

DEPOSITATO IN CANTIERE  
Bari, 15 NOV 2005

Giudice dell'esecuzione dr. E. Scoditti.

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla BANCA DI ROMA S.p.A. – GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI ROMA in danno di:

(procedura n. 407/98 r.g.es.). Pignoramento trascritto alle CC.RR.II. di Bari in data 03.06.1998 con nota n. 17400 R.G. redatta dall'ing. Michele Fazio, giusto Verbale di Udienza con relativa nomina del 10.12.2004. G.E dr. Enrico Scoditti.

**PREMESSA**

All'udienza del 10.12.2004 lo scrivente ing. Michele Fazio, nominato C.T.U. prestava giuramento di rito e veniva a conoscenza dei quesiti di seguito riportati:

- 1) proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: l'ubicazione, la superficie, gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione;
- 2) accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando altresì, se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili, pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; allegghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;
- 3) proceda all'esito dei suddetti accertamenti, alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;
- 4) accerti l'esperto presso i competenti uffici se sussista contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento;
- 5) proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione dei lotti formati con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con i prezzi base attribuiti ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto, nell'ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliari;
- 6) elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

**Autorizza** l'esperto a richiedere alle parti, a terzi ed alla Pubblica Amministrazione ogni informazione ed elemento utile per l'espletamento dell'incarico nonché a ritirare la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente e ad eseguire i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

**Autorizza** altresì, il consulente all'uso del mezzo proprio.

Assegna al C.T.U. il termine di giorni 120 per il deposito della relazione, da presentare in cartaceo e supporto informatico.

**Dispone** che l'esperto dovrà comunicare alle parti a mezzo di raccomandata a.r. l'avvenuto deposito in cancelleria della relazione; all'esito di tale comunicazione si provvederà alla liquidazione di spese, incluse quelle per le lettere raccomandate di cui sopra, ed onorari di competenza dell'esperto.

Nel termine di giorni trenta dalla suddetta comunicazione le parti potranno depositare osservazioni in ordine alla relazione; decorso tale termine si provvederà all'istanza di vendita.

## 1) IDENTIFICAZIONE, RICOGNIZIONE, DESCRIZIONE E LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### 1a) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione notarile e catastale consegnata al sottoscritto nell'udienza del 10.12.2004 e del fascicolo della procedura depositato c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Bari, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bari e di Grumo Appula, nonché a seguito dei sopralluoghi sui siti, si è constatato che le unità immobiliari oggetto di consulenza sono le seguenti:

#### LOTTO 1

Opificio in Bari alla via Torre dei Cani n. 3, di mq 465,59 con annesso terreno per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 844,00, nonché proporzionale comunione (6/12 della proprietà) della striscia di terreno pertinenziale, retrostante al capannone, della superficie totale di mq 200 in comune con l'adiacente stabilimento.

L'opificio non ancora riportato in Catasto Urbano risulta denunciato il 26.11.1973 con scheda di registrazione n. 8455; l'intero terreno su cui insiste l'edificio risulta censito al Catasto Terreni al foglio 100 p.lla 74 qualità uliveto, classe 3<sup>a</sup>, mq 844, R.D. 3,71 €, R.A. 2,62 €, ditta \_\_\_\_\_ (propr. per 1/2), \_\_\_\_\_ (propr. per 1/2),

(usufruttuario). Si fa presente che sull'estratto di mappa della particella 74 la sagoma dell'opificio non risulta riportata. Dagli atti catastali risulta che la striscia di terreno in comunione, retrostante l'opificio, è censita al Catasto Terreni al Foglio 100 p.lla 65, qualità seminativo arborato classe 4<sup>a</sup>, mq 200, R.D. 0,52 €, R.A. 0,31 €, ditta \_\_\_\_\_ per 6/12, ed altri per la restante quota indivisa. Tale striscia di terreno gode di diritto di passaggio pedonale e carraio sulla stradella perpendicolare alla via Torre dei Cani (p.lla 62) ma con divieto di sosta su di essa. A seguito dei sopralluoghi effettuati si è rilevato con riferimento alla p.lla 65 uno stato dei luoghi differente come meglio descritto al punto **1b) LOTTO 1**.

**1b) UBICAZIONE, DESCRIZIONE E LEGITTIMITÀ URBANISTICA DEI LOTTI.**

**LOTTO 1 - Opificio in Bari alla via Torre dei Cani n. 3 con annesso terreno e proporzionale comunione (6/12 della proprietà) della striscia di terreno retrostante al capannone (p.lla 65).**

Generalità

Il lotto è situato nella periferia della città di Bari, nella zona industriale S. Paolo nei pressi di viale Europa e del canale deviatore Lamasinata. Nell'intorno sono presenti altri opifici industriali. Nel P.R.G. vigente del comune di Bari l'area su cui sorge l'opificio è tipizzata come "Area A: area a verde pubblico e aree



ferroviarie". Essa è carente di opere di urbanizzazione ad eccezione dell'infrastruttura stradale "via Torre dei Cani", pavimentata con manto bituminoso.

Il lotto confina a nord con la particella 23, a est con la particella 58, a sud con la particella 62 tutte dello stesso foglio di mappa n. 100, ad ovest con la Strada Torre dei Cani. Si fa presente che rispetto alla situazione catastale descritta al punto 1a), si è rilevato uno stato dei luoghi leggermente differente: la recinzione Est del lotto è stata realizzata nella particella 65, interessandone una fascia larga m 1.75 circa, parallelamente al confine della particella 74. Pertanto la superficie complessiva dell'opificio e della area di pertinenza risulta di fatto pari a mq 879,00. I confini della particella 65 non sono individuabili fisicamente in loco. Dagli atti risulta che sulla p.lla 62 (stradella ortogonale alla via Torre dei Cani) grava il diritto di passaggio pedonale e carraio senza sosta per l'accesso alla particella 65.

#### Il capannone

L'opificio di forma rettangolare allungata, ad unico livello a piano terra, è stato realizzato alla fine degli anni sessanta, su parte di un terreno della superficie complessiva di mq 844,00 costituente la particella 74 del foglio 100 del comune di Bari.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi di calcestruzzo armato, le pareti sono in tufo, la copertura a volta è realizzata con lastre ondulate di acciaio zincato portate da archi a traliccio di acciaio. L'opificio ha un'altezza interna al colmo di 7,70 m ed all'imposta di 5,54. Le pareti internamente non sono intonacate mentre all'esterno risultano rivestite con pittura di colore bianco. Il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. L'unico accesso è garantito da un portone molto ampio su via Torre dei Cani, realizzato in ferro e vetro, protetto all'esterno da un portaccio in ferro scorrevole su binari. Le aperture dell'opificio sono dotate di infissi in ferro e vetro e sono protette da barre di ferro. Attualmente all'interno dell'opificio si svolgono attività di falegnameria volte alla fabbricazione di mobili.

Nell'angolo a Nord-Est del capannone, al di fuori della sagoma, è presente un bagno dotato di lavamani e vaso igienico. Al momento del sopralluogo il bagno è risultato fuori servizio, non utilizzato da molto tempo e adibito a deposito. All'interno del capannone, nell'angolo a Sud-Ovest è presente un locale di altezza netta pari a 2,56 m con pareti in muratura intonacate, solaio ligneo e pavimento in ceramica, adibito ad ufficio.

L'opificio è dotato di impianto elettrico alimentato da corrente 400V fornita dall'ENEL, realizzato con cavi in parte protetti da canaline esterne in PVC ed in parte senza alcuna protezione; i corpi illuminanti sono di tipo lineare a plafoniere sospese al neon. In prossimità della porta è ubicato il contatore ed un quadro generale di gestione degli impianti, protetto da interruttore magnetotermico differenziale.

Si è constatata la vetustà dell'impianto elettrico e la necessità di eseguire interventi di adeguamento alla normativa vigente.

L'impianto idrico risulta collegato alla AQP; quello fognante risulta non funzionante e non collegato alla rete pubblica.

La superficie lorda dell'opificio è di 465,59 mq, quella calpestabile è di 436,80 mq.

#### La legittimità urbanistica

L'opificio è stato edificato a seguito di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Bari in data 21.01.1968 al sig \_\_\_\_\_ Al momento non risulta alcuna agibilità. Nel P.R.G. vigente del comune di Bari l'area su cui sorge l'opificio è tipizzata come area A: "area a verde pubblico" e "aree ferroviarie".

#### Considerazioni

**2a) LE VICENDE TRASLATIVE ANTERIORI AL VENTENNIO LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (03.06.1998)**

**LOTTO 1 - Opificio in Bari alla via Torre dei Cani n. 3 con annesso terreno e proporzionale comunione (6/12 della proprietà) della striscia di terreno retrostante al capannone (p.IIa 65).**

I beni costituenti il lotto in oggetto sono pervenuti alla \_\_\_\_\_ on atto di vendita a rogito del Notaio Ernesto Fornaro di Bari in data 02.06.1994 trascritto a Bari il 04.06.1994 con nota n.18119, i cui danti causa erano Catalano Raimondo (usufruttuario) nato a Bari il 19.08.1923, Catalano Giacomo (nudo proprietario per un mezzo) nato a Bari il 05.03.1957 e Catalano Gaetano (nudo proprietario per un mezzo) nato a Bari il 20.09.1954. Ai signori Catalano Giacomo e Catalano Gaetano la nuda proprietà del bene era pervenuta in virtù di donazioni per atto del Notar Salvatore D'Alesio di Terlizzi del 27.12.1991 trascritto a Bari il 24.01.1992 rispettivamente ai numeri 5945 e 5946, con il quale il sig. Catalano Raimondo nato a Bari il 19.08.1923 donava i beni in oggetto riservandosi l'usufrutto. Il sig. Catalano Raimondo acquisì la nuda proprietà per atto di donazione del notaio Remigio Perchinunno di Bitonto del 06.03.1974, trascritto a Bari il 22.03.1974 con nota n. 8405, dal sig. De Luce Giacomo nato a Bari l'08.10.1904, il quale si riservava l'usufrutto. Il sig. Catalano Raimondo con atto del medesimo Notaio Perchinunno del 06.03.1974, trascritto il 22.03.1974 con nota n. 8406 costituiva l'usufrutto sui beni in oggetto a favore della sig.ra Lavermicocca Maria nata a Bari il 23.09.1904, subordinando l'efficacia dell'atto, alla premorienza dell'usufruttuario De Luce Giacomo. Entrambi risultano deceduti alla data dell'atto di vendita del 27.12.1991, come specificato nella relativa nota di trascrizione sopra citata.

I sigg. De Luce Giacomo e Lavermicocca Maria erano titolari della proprietà dei beni sin dal 1968, e quindi precedentemente al ventennio alla trascrizione del pignoramento.



## 2b) LE ISCRIZIONI E LE TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI

**LOTTO 1 - Opificio industriale in Bari alla via Torre dei Cani n. 3 con annesso terreno e proporzionale comunione (6/12 della proprietà) della striscia di terreno retrostante al capannone (p.IIa 65).**

Dal giorno 02.06.1994, data in cui ha acquistato il lotto, si sono rilevate le seguenti formalità:

- trascrizione n. 15772 del 13.05.1995 di atto d'obbligo a favore del Comune di Bari derivante da atto autentificato nella firma dal Notaio Vittorio Labriola di Bari in data 07.04.1995;
- iscrizione n. 18120 del 04.06.1994 di ipoteca convenzionale a favore della Banca di Roma s.p.a. per la somma complessiva di £ 1.050.000.000 derivante da contratto di finanziamento artigiano del 02.06.1994 rogato dal notaio Ernesto Fornaio di Altamura;
- iscrizione n. 713 del 09.01.1997 di ipoteca giudiziale a favore della Banca di Roma s.p.a. per la somma complessiva di £ 150.000.000 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 30.12.1996 rep. 8651;
- iscrizione n. 3990 del 05.02.1997 di ipoteca giudiziale a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. per la somma complessiva di £ 161.051.789 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 03.02.1997 rep. 169. **N.B. : la presente iscrizione colpisce parte del lotto 1 e precisamente la striscia di terreno retrostante al capannone (Fg. 100 p.IIa 65);**
- iscrizione n. 4025 del 09.02.1998 di ipoteca giudiziale a favore del Credito Italiano s.p.a. per la somma complessiva di £ 95.000.000 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 06.02.1998 rep. 508. **N.B. : la presente iscrizione colpisce parte del lotto 1 e precisamente la striscia di terreno retrostante al capannone (Fg. 100 p.IIa 65);**
- iscrizione n. 13322 del 29.04.1998 di ipoteca giudiziale a favore della Banca Popolare di Bari soc. coop. a r.l. per la somma complessiva di £ 110.000.000 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 10.04.1998 rep. 286/98. **N.B. : la presente iscrizione colpisce parte del lotto 1 e precisamente la striscia di terreno retrostante al capannone (Fg. 100 p.IIa 65);**
- Trascrizione n. 17400 del 03.06.1998 di pianoramento a favore della Banca di Roma S.p.A.- Gruppo Cassa di Risparmio di Roma, oggetto della presente relazione;

**LOTTO 1 - Opificio in Bari alla via Torre dei Cani n. 3 con annesso terreno e proporzionale comunione (6/12 della proprietà) della striscia di terreno retrostante al capannone (p.lla 65).**

Le variabili che incidono sul valore di mercato

In applicazione del metodo di cui innanzi, si riferisce che attualmente non c'è una grande richiesta di unità immobiliari del tipo in oggetto di valutazione, in quanto la zona è carente di quelle opere di urbanizzazione che garantiscono l'idoneo svolgimento delle attività industriali ed artigianali. Infatti si notano nella zona, altri opifici dismessi in stato di semi abbandono. Nella zona dove è situato l'immobile, il prezzo delle costruzioni del tipo considerato si aggira su 420,00 €/mq.

I fattori che incidono sulla determinazione del valore del bene in questione sono stati individuati nei paragrafi precedenti e riguardano: la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive ed il suo stato, la consistenza, le finiture, nonché la situazione generale del mercato.

Tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci della unità immobiliare si è attribuito il seguente valore:

prezzo sup. coperta €/mq 350,00 * mq 465,59 =	€ 162'956,50
prezzo superficie pertinenza €/mq 20,00 * mq 413,41 =	€ 8'268,20
prezzo di terreno in comproprietà €/mq 20,00 * mq 65,00 =	€ 1'300,00
<b>Totale</b>	<b><u>€ 172'524,70</u></b>

#### **4) I CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI IN DATA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO**

**LOTTO 1 - Opificio in Bari alla via Torre dei Cani n. 3 con annesso terreno e proporzionale comunione (6/12 della proprietà) della striscia di terreno retrostante al capannone (p.IIa 65).**

A seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Locale dell'Agenzia delle Entrate BARI 1, in data 21.10.2005, è riscontrato che non risulta registrato alcun contratto di locazione anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento. Allo stato attuale l'opificio è sede della società che svolge attività di "Fabbricazione altri mobili per cucina", dal 07.02.2002, il cui rappresentante legale è [redacted] nome di quest'ultima società non risulta alcun contratto di locazione registrato.

#### **5) LA PRESENTE RELAZIONE RISPONDE A TALE QUESITO**

#### **5) LE FORMALITÀ DA CANCELLARE**

Le formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento degli immobili sono in ordine cronologico:

**LOTTO 1 - Opificio in Bari alla via Torre dei Cani n. 3 con annesso terreno e proporzionale comunione (6/12 della proprietà) della striscia di terreno retrostante al capannone (p.IIa 65):**



- iscrizione n. 18120 del 04.06.1994 di ipoteca convenzionale a favore della Banca di Roma s.p.a. per la somma complessiva di £ 1.050.000.000 derivante da contratto di finanziamento artigiano del 02.06.1994 rogato dal notaio Ernesto Fornaio di Altamura;
- iscrizione n. 713 del 09.01.1997 di ipoteca giudiziale a favore della Banca di Roma s.p.a. per la somma complessiva di £ 150.000.000 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 30.12.1996 rep. 8651;
- iscrizione n. 3990 del 05.02.1997 di ipoteca giudiziale a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. per la somma complessiva di £ 161.051.789 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 03.02.1997 rep. 169;
- iscrizione n. 4025 del 09.02.1998 di ipoteca giudiziale a favore del Credito Italiano s.p.a. per la somma complessiva di £ 95.000.000 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 06.02.1998 rep. 508;
- iscrizione n. 13322 del 29.04.1998 di ipoteca giudiziale a favore della Banca Popolare di Bari soc. coop. a r.l. per la somma complessiva di £ 110.000.000 derivante da Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 10.04.1998 rep. 286/98;
- trascrizione n. 17400 del 03.06.1998 di pignoramento a favore della Banca di Roma S.p.A.- Gruppo Cassa di Risparmio di Roma, oggetto della presente relazione;
- iscrizione n. 19211 del 18.06.1998 di ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Bari per la somma complessiva di £ 85.000.000 derivante da Decreto Ingiuntivo del Pretore di Bari del 27.09.1997 rep. 1788;
- trascrizione n. 20650 del 16.05.2002 riguardante la sentenza di fallimento della

## CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. spero di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti proposti.

Si allegano alla presente relazione i seguenti fascicoli:

- 1) certificazione notarile ipotecaria e catastale ventennale con gli aggiornamenti ipo-catastali;
- 2) n. 7 tavole grafiche riportanti le unità immobiliari;
- 3) servizio fotografico composto da n. 17 schede fotografiche;
- 4) aggiornamenti ipo-catastali;
- 5) relazione succinta, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliari;
- 6) floppy disk contenente la presente relazione, in formato Word di Microsoft Office.

Bitetto li 14 novembre 2005

IL CONSULENTE

(Ing. Michele FAZIO)

