

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E. dott. Giuseppe RANA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

RELATIVA ALLA CAUSA R.G.E. n. 403/2011

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: *Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa* (avv. A. Schittulli)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO: *Palumbo Giovanni Antonio*



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E. dott. Giuseppe RANA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

RELATIVA ALLA CAUSA R.G.E. n. 403/2011

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa (avv. A. Schittulli)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO: Palumbo Giovanni Antonio



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

INDICE

1. Suoli in Triggiano fg. n. 8, p.lle nn. 250, 434, 607.	3
---	---

1. Suoli in Triggiano fg. n. 8, p. lle nn. 250, 434, 607.

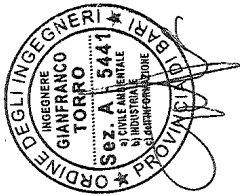


Foto 1 – Immagine aerea suoli (delimitati approssimativamente dalla linea di colore rosso).



Foto 2 – vista suoli oggetto di pignoramento.





-TRIBUNALE DI BARI -

All'Ill.mo Sig. G.E.

nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

- n.646/2011 R.G.

promosso da Banca di Credito Cooperativo di

Conversano c/ PALUMBO Antonio Giovanni

1. PREMESSA

1.1. Quesiti

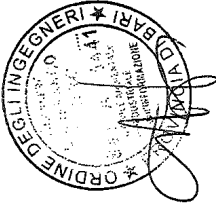
Il sottoscritto ing. Gianfranco TORRO, nominato dal G.E. Dott. RANA, con ordinanza del 20 dicembre 2011, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da Banca di Credito Cooperativo di Conversano c/ PALUMBO Antonio Giovanni, si presentava in data 24 gennaio 2012 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento.

In tale data il sottoscritto prendeva atto dei quesiti posti dal G.E. e riportati nel verbale di giuramento.

1.2. Operazioni peritali

Dopo aver proceduto ad un attento esame della documentazione agli atti, il sottoscritto, facendo seguito a regolari convocazioni inviate alle parti, dava inizio alle operazioni peritali in data 17 aprile 2012 durante le quali visionava gli immobili oggetto del pignoramento.

Nel corso dell'unico accesso il C.T.U. visionava gli immobili oggetto del pignoramento, eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici, prendeva nota delle caratteristiche degli stessi e quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Quanto sopra è descritto nel verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (allegato 1).



proprietà. Attualmente il fondo di che trattasi è costituito dalla p.la 250 del foglio 8.

3.2 Confini

Il fondo, così come specificato al punto 3.1, confina a nord con p.la 357, ad est con p.la 404, a sud con p.la 434, salvo altri.

3.3 Dati catastali

Al Catasto Terreni del Comune di Triggiano, l'immobile in oggetto è individuato al

Comune Censuario di Triggiano, con:

foglio 8, p.la 250, qualità uliveto, cl.4^a, sup. 1.604,00 mq, R.D. € 5,38, R.A. € 4,56, intestazione: Della Fortuna Maria nata a Triggiano il 15/05/1960 per 4/18, Palumbo Emanuela nata a Triggiano il 28/05/1983 per 1/18, Palumbo Giovanni Antonio nato a Triggiano il 05/10/1949 per 6/18, Palumbo Maria Cristina nata a Triggiano il 29/11/1961 per 6/18 e Palumbo Raffaella nata a Triggiano il 07/02/1987 per 1/18 (allegato n.2).

La p.la 250 così come definita deriva dal frazionamento, del 30/11/1974 n. 47.1/1974, della più estesa p.la 250 che ha dato origine alle particelle 250 e 434 rispettivamente di estensione pari a 1.604 mq e 1.603 mq.

3.4 Titolarità dei beni

Dall'esame della certificazione notarile presente agli atti, si evince che l'immobile in oggetto risulta di proprietà di Della Fortuna Maria nata a Triggiano il 15/05/1960 per la quota di 4/18, Palumbo Emanuela nata a Triggiano il 28/05/1983 per la quota di 1/18, Palumbo Giovanni Antonio nato a Triggiano il 05/10/1949 per la quota di 6/18, Palumbo Maria Cristina nata a Triggiano il 29/11/1961 per la quota di 6/18 e Palumbo Raffaella nata a Triggiano il 07/02/1987 per la quota di 1/18.

3.5 Regolarità urbanistico-edilizia

Il suolo (con riferimento alla p.la 250), giusta certificato di destinazione urbanistica

nn. 20829/13186 in data 11/05/2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P.

3) nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare, trascritta presso la C.R.R.II. al nn. 33963/22002 in data 29/07/2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P, in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 12/07/2011 rep. N. 3525.

3.10 Stima dell'immobile

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto della destinazione urbanistica del suolo, della collocazione rispetto al centro cittadino e della futura possibilità di edificare su tale superficie.

Il prezzo tiene altresì conto della percentuale di superficie edificabile rispetto alla restante parte destinata a viabilità di PRG, verde di quartiere e/o servizi di quartiere.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il criterio di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova, stimando quanto segue:

1.604,00 mq x €/mq 82,00= € 131.528,00

Per quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato per la particella di che trattasi è, in cifra tonda, di € **130.000,00** (diconsi euro centotrentamila,00).

Pertanto il valore del lotto n.1 è pari a € **43.000,00** (diconsi euro quarantatremila,00).

4. LOTTO N.2

Palumbo Raffaella nata a Triggiano il 07/02/1987 per la quota di 1/18.

4.5 Regolarità urbanistico-edilizia

Il suolo (con riferimento alla p.la 434), giusta certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Triggiano in data 08/10/2012 allegato agli atti (allegato n.8), ricade, secondo il vigente P.R.G. di Triggiano, in parte in zona di espansione C1, in parte sede stradale. Le prescrizioni sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

4.6 Consistenza

Il suolo è di forma regolare (allegato n. 4), pianeggiante e sono presenti alcuni alberi di ulivo.

L'estensione del suolo costituente il lotto n.2 è di 1.603,00 mq.

4.7 Provenienza

- I diritti in ragione di 1/3 della originaria particella 250 del foglio 8 che ha dato origine anche alla p.la 250 a seguito di frazionamento è pervenuta a **Palumbo Giovanni Antonio** PLM GNN 49R05 L425P da **Della Fortuna Maria** DLL MRA 60E55 L425P nata a Triggiano il 15/05/1960 e **Palumbo Giuseppe Vito Ruggiero** PLM GPP 58S03 L425B nato a Triggiano in 03/11/1958 in virtù di atto di cessione a rogito Notaio Mario TONI del 28/09/1988, trascritto presso la Cons. RR.II. di Bari in data 30/09/1988 ai nn. 31373/23969. **XX**

4.8 Vincoli

L'accesso al fondo intercluso avviene dalla Via Giovanni Falcone attraverso la p.la 607.

4.9 Formalità da cancellare

1) nota di iscrizione di ipoteca volontaria immobiliare, trascritta presso la C.RR.II. ai nn. 32443/6537 in data 11/07/2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo di

Pertanto il valore del lotto n.2 è pari a € 43.000,00 (diconsi euro quarantatremila,00).

5 LOTTO N.3

5.1 Ubicazione

Terreno in Triggiano (Bari) C.da Fondo Masino con accesso dalla Via Giovanni Falcone. Attualmente il fondo di che trattasi è costituito dalla p.lla 607 (ex 388) del foglio 8.

5.2 Confini

Il fondo, così come specificato al punto 5.1, confina a nord con p.lla 434, ad est con p.lle 404 e 535, a sud con p.lla 535, 2165, 2163, 2141, 605, 606, salvo altri.

5.3 Dati catastali

Al Catasto Terreni del Comune di Triggiano, l'immobile in oggetto è individuato al Comune Censuario di Triggiano, con:

foglio 8, p.lla 607, qualità uliveto, cl.4^a, sup. 2.896,00 mq, R.D. € 9,72, R.A. € 8,23, intestazione: Della Fortuna Maria nata a Triggiano il 15/05/1960 per 2/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà, Palumbo Emanuela nata a Triggiano il 28/05/1983 per 2/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà, Palumbo Giovanni Antonio nato a Triggiano il 05/10/1949 per 6/18 di proprietà e 3/18 di nuda proprietà, Palumbo Nicola nato a Triggiano il 30/09/1913 usufrutto per 6/18 e Palumbo Raffaella nata a Triggiano il 07/02/1987 per 2/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà (allegato n.2).

La p.lla 607 così come definita deriva dal frazionamento, del 26/07/1999 n. 3304, 1/1999, della più estesa p.lla 388 che ha dato origine alle particelle 605, 606 e 607.

5.4 Titolarità dei beni

Dall'esame della certificazione notarile presente agli atti, si evince che l'immobile in

- Il fondo rustico è pervenuto a **Palumbo Giovanni Antonio**, nato a Triggiano il 05/10/1949, **Palumbo Giuseppe**, nato a Triggiano il 03/11/1958, **Palumbo Maria Cristina**, nata a Triggiano il 29/11/1961, e **Palumbo Nicola**, nato a Triggiano il 30/09/1913, da **Ranieri Emanuela Italia**, nata a Triggiano il 03/02/1917, deceduta in data 06/03/1967, in virtù di denuncia di successione trascritta presso la Cons. RR.II. di Trani in data 15/09/1967 ai nn. 38181/34218.

5.8 Vinctoli

L'accesso al fondo avviene dalla Via Giovanni Falcone.

5.9 Formalità da cancellare

1) nota di iscrizione di ipoteca volontaria immobiliare, trascritta presso la C.RR.II. ai nn. 32443/6537 in data 11/07/2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P.

2) nota di trascrizione di pignoramento immobiliare, trascritta presso la C.RR.II. Ai nn. 20829/13186 in data 11/05/2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P.

3) nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare, trascritta presso la C.RR.II. ai nn. 33963/22002 in data 29/07/2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P, in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 12/07/2011 rep. N. 3525.

5.10 Stima dell'immobile

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto

6.3 Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, l'immobile è individuato al Comune censuario di Bari con:

- foglio 2, p.la 90, zona censuaria 4, cat. A/3, cl. 4^a, cons. 6 vani, rendita € 790,18, Strada San Giorgio Martire, piano T-1, intestazione secondo quanto riportato nella visura storica per immobile (allegato n.3): Ferrara Agata nata a Triggiano il 10/11/1948 per 5/12 e Palumbo Giovanni nato a Triggiano il 05/10/1949 per 7/12.

6.4 Titolarità del bene

Dall'esame della certificazione notarile presente agli atti, si evince che l'immobile in oggetto risulta per la quota indivisa pari a 7/12 di proprietà di Palumbo Giovanni nato a Triggiano il 05/10/1949.

6.5 Regolarità urbanistico-edilizia

L'edificio in questione è stato edificato senza alcun titolo autorizzativo, è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/1985, pratica n. 7783. La stessa pratica risulta ad oggi in corso di esame da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari: il tecnico preposto riferiva che l'immobile ricade, così come si evince dal foglio E del P.U.T. del Comune di Bari, in zona "suolo costruito" ragion per cui, per quanto di competenza dell'Ufficio Edilizia e Territorio, l'opera è sanabile fermo restando il parere della Commissione Paesaggistica al cui parere la pratica deve essere sottoposta.

L'edificio è stato realizzato sul suolo individuato al Catasto Terreni del Comune di Bari al foglio 2, p.la 90, sup. 462,00 mq derivato dalla fusione delle p.lle 90 e 641 del foglio 8, tipo mappale del 14/08/1985 n. 108456.1/1985.

6.6 Consistenza

Si precisa che la descrizione dell'immobile è conforme allo stato attuale dello stesso

6.7 Caratteristiche costruttive

Struttura: del tipo continuo con telaio in cemento armato (travi e pilastri), solai in struttura mista di latero-cemento.

Tompagnature: murature in pietra di tufo e laterizio di spessori variabili.

Infissi esterni: in legno (foto nn. 1, 2 e 9).

Infissi interni: in legno (foto nn. 6, 8 e 10).

Pavimentazione e rivestimenti: pavimentazione in parte in mattonelle di grès, in parte in piastrelle di ceramica. Nel vano Cucina la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di monocottura 30x20 cm ed il rivestimento murario dello stesso tipo ma di misura 20x20 cm.

Tinteggiatura: le pareti interne, sono intonacate a civile e tinteggiate di colore chiaro. Bagni: nel Bagno 1 sono presenti vaso, lavabo e bidet, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di monocottura 20x20 cm così come il rivestimento murario a tutt'altezza; nella Lavanderia sono presenti un lavabo ed una lavatrice, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di monocottura 20x20 cm così come il rivestimento murario a tutt'altezza; nel Bagno 2 al primo piano sono presenti vaso, doccia, bidet e lavabo, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di monocottura 20x20 cm di colore blu e rivestimento fino ad un'altezza pari a 2,40 m con piastrelle di ceramica di monocottura 20x20 di colore chiaro.

Impianti: impianto elettrico della serie Magic della BTicino. L'impianto idrico è completo di impianto di autoclave mentre l'impianto fognario ha come recapito finale una vasca settica presente nel giardino di pertinenza.

L'acqua calda ad uso igienico-sanitaria è prodotta a mezzo di scaldacqua elettrico.

L'edificio presenta rivestimento murario esterno, nella parte bassa, di Travertino e

condizioni in cui si trova l'immobile ne determina la sua fruibilità tenuto conto però delle già accennate manifestazioni di umidità sulle murature diOMPAGNO di alcuni ambienti.

6.11 Formalità da cancellare

1) nota di iscrizione di ipoteca volontaria immobiliare, trascritta presso la C.RR.II. ai nn. 32443/6537 in data 11/07/2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P.

2) nota di trascrizione di pignoramento immobiliare, trascritta presso la C.RR.II. Ai nn. 20829/13186 in data 11/05/2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P.

3) nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare, trascritta presso la C.RR.II. ai nn. 33963/22002 in data 29/07/2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Società Cooperativa con sede in Conversano, e contro Giovanni Antonio PALUMBO, nato a Triggiano il 05/10/1949, PLM GNN 49R05 L425P, in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di bari del 12/07/2011 rep. N. 3525.

6.12 Stima dell'immobile

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri caratteristiche dell'immobile: sua ubicazione, distanza dal centro, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato

Bari, 03 ottobre 2012

