

STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

TRIBUNALE DI BARI

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Procedura n. R.G.E. 33/2021

promossa da

POP NPLS 2018 S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE

(Avv. Margherita Domenegotti - Avv. Marco Pesenti)

contro

G.E. Dott. ANTONIO RUFFINO

ESPERTO STIMATORE Ing. VITO BIANCOFIORE

INDICE

Premesse	pag. 2
Iter delle operazioni peritali	pag. 2
Risposta ai quesiti	pag. 3

ALLEGATI

Atti di provenienza
Certificato di destinazione urbanistica
Documentazione catastale
Documentazione ipotecaria
Foto
Quotazioni immobiliari



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

PREMESSE

In data 26/04/2021, il sottoscritto Ing. Vito Biancofiore, con studio in Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dall'ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino, accettando l'incarico eprestando giuramento promissorio di rito con modalità telematica in data 04/05/2021.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

1) In data **25/05/2021** alle ore 15,30, così come concordato con il custode giudiziario Dott. Egizio De Tullio e con i debitori eseguiti, iniziavano le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura siti in Bari (BA) alla via Gregorio Ancona civ. 19B e Modugno (BA) alla Contrada Lama di Gemma, dove si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e ad eseguire i contestuali rilievi di carattere metrico-fotografico.

2) In data **08/06/2021** si inoltrava a mezzo mail richiesta finalizzata all'acquisizione di copia dell'atto di compravendita del 03/02/2004 rep. n. 8842/2590 a rogito del notaio Dott. Ignazio Padolecchia, ritirando la relativa copia presso lo studio notarile in data **14/06/2021**.

3) In data **08-25/06/2021** si inoltrava a mezzo mail richiesta finalizzata all'acquisizione di copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Carlo Guaragnella, ritirando la relativa copia presso lo studio notarile in data



01/07/2021.

4) In data **24/06/2021**, previa istanza inoltrata a mezzo P.E.C., lo scrivente chiedeva al Comune di Modugno di acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente il lotto sito alla Contrada Lama di Gemma.

5) In data **03/09/2021**, stante l'assenza di riscontro da parte della pubblica amministrazione, si inoltrava istanza di proroga di giorni 60 alla c.a. dell'ill.mo G.E.

6) In data **22/09/2021**, si acquisiva il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto, recandosi presso gli uffici del Comune di Modugno (BA).

RISPOSTA AI QUESITI

Si procederà argomentando in merito a quanto espressamente richiesto in sede di conferimento dell'incarico con riguardo agli immobili oggetto di procedura.

LOTTO 1 - TERRENO SITO IN MODUGNO (BA) ALLA CONTRADA LAMA DI GEMMA

✓ **Descrizione**

Il lotto periziato è costituito da un terreno agricolo adibito ad uliveto sito nell'agro del Comune di Modugno (BA) (N 41,086198 - E 16,760294), agevolmente accessibile dalla pubblica via e munito di ingresso delimitato da due paletti in ferro con apposizione di filo di ferro di colorazione verde.

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco presentava buone



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

condizioni manutentive, avendo rilevato la presenza di camminamenti e muretti a secco funzionali rispettivamente a facilitarne l'accessibilità e il contenimento dei dislivelli caratterizzanti il piano di campagna.

Si è altresì acclarata la presenza di un modulo prefabbricato e di due rampe di scale in c.a. illegittimamente realizzati, attestandone di fatto un utilizzo difforme rispetto a quello meramente agricolo, stante la presenza di alcuni arredi in legno e di un frigorifero.

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non è soggetta a IVA.

✓ Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In ossequio a quanto richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico si dichiara che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale la cronostoria degli atti traslativi risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

All'interno della certificazione sono stati riportati i dati catastali attuali e storici del compendio pignorato; non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, i quali comunque risultano essere attualmente



coniugati.

✓ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti
esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

•

(Proprietà 1/2);

•

(Proprietà

1/2).

✓ **Confini**

Il terreno de quo confina a nord con la particella n. 215, a est
con la particella n. 321, a sud con la Contrada Lama di Gemma,
a ovest con la particella n. 319.

✓ **Consistenza**

Uliveto - mq 1.506,00.

✓ **Dati catastali**

Foglio n. 14 - Particella n. 320 - Qualità Uliveto - Classe 3
- Superficie are 15 ca 06 - R.D. € 6,61 - R.A. € 3,89.

In merito alle difformità presenti, si segnala, come operato
nella descrizione del cespite, la presenza di un modulo
prefabbricato e di due rampe di scale in c.a. illegittimamente



realizzati.

✓ **Stato conservativo**

Il terreno presenta buone condizioni manutentive.

✓ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere libero, posto che nel corso delle operazioni peritali i debitori ne hanno consentito l'accesso non segnalando la sussistenza di alcuna tipologia di contratto di locazione.

✓ **Provenienze ventennali**

• Ai sigg.ri

(Proprietà 1/2) e

(Proprietà 1/2), dai sigg.ri

e

, giusta atto di compravendita

a rogito del Notaio dott. Carlo Guaragnella del 02/12/2009 n.

rep. 103738/14954.

• Ai sigg.ri

e

, dai sigg.ri

e

, giusta atto di compravendita a

rogito del Notaio dott. Carlo Guaragnella del 14/01/2009 n.

rep. 102830/14431.

• Ai sigg.ri

e



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

, dai sigg.ri

e

giusta atto di

donazione accettata del 17/03/2003 a rogito del Notaio dott.

Francesco Mazza n. rep. 24327.

- Ai sigg.ri

e

, dai

sigg.ri

, giusta atto di

compravendita del 05/09/1991 a rogito del Notaio dott.

Adriano Loprieno n. rep. 2411/576.

✓ **Formalità pregiudizievoli**

- Trascrizione nn. 45393/29991 del 04/11/2011 - Costituzione di

fondo patrimoniale stipulata il 28/10/2011 a favore di

- Annotazione (a Trascrizione nn. 45393/29991 del 04/11/2011)

nn. 15968/1973 del 10/04/2018 - Inefficacia parziale

derivante da sentenza n. 4562/2017 (cron. n. 25808 - rep. N.

6100) emessa dal Tribunale ordinario di Bari in favore della

Banca Popolare Pugliese.

- Iscrizione nn. 49518/9927 del 02/12/2011 - Ipoteca giudiziale

nascente da decreto ingiuntivo del 18/11/2011 a favore di

BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in



Parabita (LE) c.f. 02848590754 contro

e

(montante ipotecario € 90.000,00).

- Trascrizione nn. 19568/14866 del 25/05/2012 - Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 13/04/2012 rep. n. 5251/2012 a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Parabita (LE) c.f. 02848590754 contro

e

- Trascrizione nn. 7932/5905 del 19/02/2021 - Pignoramento Immobiliare del 30/01/2021 a favore di POP NPLS 2018 S.R.L. Società unipersonale con sede in Conegliano (TV) c.f. 04952350264 contro

✓ **Normativa urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dichiara che il lotto oggetto di procedura risulta essere così tipizzato:

- Zona a verde di rispetto (art. 13 N.T.A.) del vigente P.R.G.C.;
- Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (art. 47) del P.P.T.R. adottato.

Con riguardo ai contenuti dei dettami normativi menzionati si rimanda qualsiasi specificazione al relativo allegato.



✓ **Regolarità edilizia**

Si è più volte segnalata la presenza di un box prefabbricato e di due scale in c.a. da ritenersi illegittimamente realizzate.

Si prevede quale misura da intraprendere la riduzione in pristino dello stato dei luoghi, in conformità alla funzione agricola del lotto, implicante un esborso economico pari a € **2.500,00** (importo dei lavori di rimozione, oneri di smaltimento, oneri fiscali, ecc.).

✓ **Stima del valore di mercato del lotto**

La valutazione di un bene immobile è un'operazione basata sull'attribuzione di un valore di mercato ad un determinato bene, tramite l'applicazione di una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi, basandosi sostanzialmente sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere il prezzo di cessione.

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono incidere sul valore degli immobili, di cui tra l'altro non vi è alcun cenno negli atti traslativi.

I beni agricoli presentano le medesime problematiche, benché rispetto ad altre tipologie di immobili presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli.



A tal proposito nella presente relazione di stima lo scrivente oltre a ricercare atti traslativi inerenti la compravendita e/o alienazione di terreni di tipologia analoga a quelli da periziare, ha basato la sua analisi sui dati ufficiali tratti dalla pubblicazione dal titolo "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Provincia di Bari - Listino 2017 Rilevazione Anno 2016" della Exeo Edizioni. Tale scelta deriva dai seguenti fattori pregiudizievoli:

- la carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- l'assenza di riferimenti negli atti traslativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di alienazione;
- l'assenza di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Nel caso in specie, con l'utilizzazione di specifici parametri inerenti le caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) tratte dalla suddetta pubblicazione, si andrà a quantificare il valore di mercato del bene, dalla stessa determinato tramite l'applicazione della seguente formula:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove



V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Nel caso in oggetto, l'anzidetta fonte menziona i seguenti dati di partenza:

V_{max} : €/ha 23.000,00

$K_{accesso}$: 1,00 (buono)

$K_{esposizione}$: 1,00 (buona)

$K_{densità}$: 1,00 (alta)

$K_{età}$: 1,00 (età dell'impianto pari a 1/3)

da cui deriva il seguente calcolo

$$V_{fondo} = \text{€/mq } 2,30 \times \text{mq } 1.506,00 \times (1,00)^4 = \text{€ } 3.463,80$$

a cui andrebbero applicate le seguenti aggiunte/detractions:

- +50% a fronte delle opere di contenimento dei dislivelli (muretti a secco) presenti e dei camminamenti realizzati;
- -73% a compensazione delle spese di ripristino dello stato dei luoghi così come quantificate in precedenza;
- -15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico.

Pertanto il valore di mercato del lotto 1 è così quantificato:

$$V_{mercatofinalefondo} = 72\% \times V_{fondo} =$$

€ 2.493,94 (diconsi euroduemilaquattrocentonovantatre/94)

✓ **Riepilogo del bando d'asta**



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

Lotto 1 - Terreno sito in Modugno (BA) alla Contrada "Lama di Gemma". Il lotto periziato è costituito da un terreno agricolo adibito ad uliveto sito nell'agro del Comune di Modugno (BA) (N 41,086198 - E 16,760294), agevolmente accessibile dalla pubblica via e munito di ingresso delimitato da due paletti in ferro con apposizione di filo di ferro di colorazione verde.

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco presentava buone condizioni manutentive, avendo rilevato la presenza di camminamenti e muretti a secco funzionali rispettivamente a facilitarne l'accessibilità e il contenimento dei dislivelli caratterizzanti il piano di campagna.

Si è altresì acclarata la presenza di un modulo prefabbricato e di due rampe di scale in c.a. illegittimamente realizzati, attestandone di fatto un utilizzo difforme rispetto a quello meramente agricolo, stante la presenza di alcuni arredi in legno e di un frigorifero.

Identificato presso il N.C.T. con Foglio n. 14 - Particella n. 320 - Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dichiara che il lotto oggetto di procedura risulta essere così tipizzato:

- Zona a verde di rispetto (art. 13 N.T.A.) del vigente P.R.G.C.;
- Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (art. 47)



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

del P.P.T.R. adottato.

Con riguardo ai contenuti dei dettami normativi menzionati si rimanda qualsiasi specificazione al relativo allegato.

✓ **Schema riassuntivo procedura n. R.G.E. 33/2021**

Ubicazione: Contrada "Lama di Gemma" - Modugno (BA)

Diritto reale e quota: Proprietà pari a 1/1

Tipologia immobile: Terreno agricolo Uliveto

Superficie: mq 1.506,00

Stato conservativo: buone condizioni manutentive

Descrizione: Il lotto periziato è costituito da un terreno agricolo adibito ad uliveto sito nell'agro del Comune di Modugno (BA) (N 41,086198 - E 16,760294), agevolmente accessibile dalla pubblica via e munito di ingresso delimitato da due paletti in ferro con apposizione di filo di ferro di colorazione verde.

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco presentava buone condizioni manutentive, avendo rilevato la presenza di camminamenti e muretti a secco funzionali rispettivamente a facilitarne l'accessibilità e il contenimento dei dislivelli caratterizzanti il piano di campagna.

Si è altresì acclarata la presenza di un modulo prefabbricato e di due rampe di scale in c.a. illegittimamente realizzati, attestandone di



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

fatto un utilizzo difforme rispetto a quello
meramente agricolo, stante la presenza di alcuni
arredi in legno e di un frigorifero.

Vendita soggetta a IVA: NO

Stato di occupazione: libero

✓ **Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

✓ Trascrizione nn. 45393/29991 del 04/11/2011 - Costituzione
di fondo patrimoniale stipulata il 28/10/2011 a favore di

✓ Annotazione (a Trascrizione nn. 45393/29991 del
04/11/2011) nn. 15968/1973 del 10/04/2018 - Inefficacia
parziale derivante da sentenza n. 4562/2017 (cron. n.
25808 - rep. N. 6100) emessa dal Tribunale ordinario di
Bari in favore della Banca Popolare Pugliese.

✓ Iscrizione nn. 49518/9927 del 02/12/2011 - Ipoteca
giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/11/2011
a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI
con sede in Parabita (LE) c.f. 02848590754 contro
e
(montante
ipotecario € 90.000,00).

✓ Trascrizione nn. 19568/14866 del 25/05/2012 - Domanda
giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione
del 13/04/2012 rep. n. 5251/2012 a favore di BANCA



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in

Parabita (LE) c.f. 02848590754 contro

e

✓ Trascrizione nn. 7932/5905 del 19/02/2021 - Pignoramento

Immobiliare del 30/01/2021 a favore di POP NPLS 2018

S.R.L. Società unipersonale con sede in Conegliano (TV)

c.f. 04952350264 contro

LOTTO 2 - ALLOGGIO E POSTO AUTO SCOPERTO SITI IN BARI-S.SPIRITO

LOCALITA' ENZITETO ALLA VIA GREGORIO ANCONA CIV. 19

In ossequio al provvedimento emesso dal Tribunale di Bari in

data 12/05/2021, avente quale oggetto "procedure esecutive

aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia

residenziale pubblica convenzionata e agevolata - disposizioni

per l'applicazione dell'art. 1 co. 376-378, legge n. 178/2020",

si ritiene che limitatamente all'immobile in oggetto debba

predisporsi a cura del Custode Giudiziario "Istanza per la

verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di

cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l.n. 178/2020)", posto che

l'atto di compravendita in favore del debitore esecutato sig.

dichiara quanto segue in merito alla parte

acquirente:

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it

C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724

Pag. 15 di 17

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7act2f64eba6d4fc36





STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it



• è risultata aggiudicataria nella gara indetta in data 12/09/2003 per il prezzo di € 81.000,00;

• è in possesso dei requisiti previsti per non incorrere nella decadenza dal diritto di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

• acquista la proprietà superficiaria del compendio pignorato;

• è a conoscenza dei patti e condizioni contenute nella convenzione stipulata tra il Comune di Bari e il Ministero delle Poste e Telecomunicazioni - Amministrazione Poste e Telecomunicazioni, con atto a rogito del Notaio Angela D'Innella del 05/05/1988, trascritto in data 06/05/1988 ai nn. 15023/11549, con la quale il Comune di Bari concedeva all'anzidetto Ministero il diritto di superficie del suolo su cui è stato edificato il complesso all'interno del quale sorge il lotto pignorato;

il tutto come meglio specificato nell'atto di compravendita allegato.

Pertanto, con riguardo al lotto n. 2 si resta in attesa delle determinazioni da parte dell'ill.mo G.E. in merito alla prosecuzione delle operazioni di stima e acquisizione documentale presso i pubblici uffici.

-----***-----

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli



VB

STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www vitobiancofiore it

VB

dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 03/11/2021

L'Esperto

Ing. Vito Biancofiore



STUDIO TECNICO
 ING. VITO BIANCOFIORE
 Ingegnere Edile-Architetto
 www.vitobiancofiore.it

TRIBUNALE DI BARI

Integrazione alla Consulenza Tecnica D'Ufficio

Procedura n. R.G.E. 33/2021

promossa da

POP NPLS 2018 S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE

(Avv. Margherita Domenegotti - Avv. Marco Pesenti)

contro

G.E. Dott. ANTONIO RUFFINO

ESPERTO STIMATORE Ing. VITO BIANCOFIORE

INDICE

Premesse	pag. 2
Iter delle operazioni peritali	pag. 2
Risposta ai quesiti	pag. 4

ALLEGATI

- Atti di provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica
- Documentazione catastale
- Documentazione ipotecaria
- Foto



Pag. 1 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba6d4fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

PREMESSE

In data 26/04/2021, il sottoscritto Ing. Vito Biancofiore, con studio in Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dall'ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino, accettando l'incarico eprestando giuramento promissorio di rito con modalità telematica in data 04/05/2021.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

1) In data **25/05/2021** alle ore 15,30, così come concordato con il custode giudiziario Dott. Egizio De Tullio e con i debitori esecutati, iniziavano le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura siti in Bari (BA) alla via Gregorio Ancona civ. 19B e Modugno (BA) alla Contrada Lama di Gemma, dove si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e ad eseguire i contestuali rilievi di carattere metrico-fotografico.

2) In data **08/06/2021** si inoltrava a mezzo mail richiesta finalizzata all'acquisizione di copia dell'atto di compravendita del 03/02/2004 rep. n. 8842/2590 a rogito del notaio Dott. Ignazio Padolecchia, ritirando la relativa copia presso lo studio notarile in data **14/06/2021**.

3) In data **08-25/06/2021** si inoltrava a mezzo mail richiesta finalizzata all'acquisizione di copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Carlo Guaragnella, ritirando la relativa copia presso lo studio notarile in data



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

01/07/2021.

4) In data **24/06/2021**, previa istanza inoltrata a mezzo P.E.C., lo scrivente chiedeva al Comune di Modugno di acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente il lotto sito alla Contrada Lama di Gemma.

5) In data **03/09/2021**, stante l'assenza di riscontro da parte della pubblica amministrazione, si inoltrava istanza di proroga di giorni 60 alla c.a. dell'ill.mo G.E.

6) In data **22/09/2021**, si acquisiva il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto, recandosi presso gli uffici del Comune di Modugno (BA).

7) In ossequio al provvedimento emesso dal Tribunale di Bari in data 12/05/2021, avente quale oggetto "procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata - disposizioni per l'applicazione dell'art. 1 co. 376-378, legge n. 178/2020", si è ritenuto inizialmente che limitatamente all'immobile in oggetto si sarebbe dovuta predisporre a cura del Custode Giudiziario "Istanza per la verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l.n. 178/2020)", posto che l'atto di compravendita in favore del debitore esecutato sig. dichiarava quanto segue in merito alla parte acquirente:

- è risultata aggiudicataria nella gara indetta in data

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 3 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba64fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

12/09/2003 per il prezzo di € 81.000,00;

- è in possesso dei requisiti previsti per non incorrere nella decadenza dal diritto di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- acquista la proprietà superficiaria del compendio pignorato;

- è a conoscenza dei patti e condizioni contenute nella convenzione stipulata tra il Comune di Bari e il Ministero delle Poste e Telecomunicazioni - Amministrazione Poste e Telecomunicazioni, con atto a rogito del Notaio Angela D'Innella del 05/05/1988, trascritto in data 06/05/1988 ai nn. 15023/11549, con la quale il Comune di Bari concedeva all'anzidetto Ministero il diritto di superficie del suolo su cui è stato edificato il complesso all'interno del quale sorge il lotto pignorato;

il tutto come meglio specificato nell'atto di compravendita allegato.

Pertanto, con riguardo al lotto n. 2 si sono in un primo momento attese le determinazioni dell'ill.mo G.E. in merito alla prosecuzione delle operazioni di stima e acquisizione documentale presso i pubblici uffici.

In data 12/10/2022, il G.E. disponeva il l'integrazione dell'elaborato originariamente predisposto.

RISPOSTA AI QUESITI

Si procederà argomentando in merito a quanto espressamente

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 4 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba6d4fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

richiesto in sede di conferimento dell'incarico con riguardo agli immobili oggetto di procedura.

LOTTO 2 - ALLOGGIO E POSTO AUTO SCOPERTO SITI IN BARI-S.SPIRITO

LOCALITA' ENZITETO ALLA VIA GREGORIO ANCONA CIV. 19

✓ **Descrizione**

Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito nel Comune di Bari (BA) alla Via Gregorio Ancona civ. 19, agevolmente accessibile dalla pubblica via tramite due accessi, di cui uno carrabile ed uno pedonale.

L'immobile è allocato alla scala B, piano rialzato, presentandosi internamente costituito da un soggiorno a vista con adiacente vano cucina. Dal vano porta fronteggiante l'accesso all'immobile si pare un corridoio avente conformazione a L, sul quale si aprono un ripostiglio, n. 2 servizi igienici e n. 2 camere da letto.

Tutti gli ambienti risultano essere aerati ed illuminati naturalmente ad eccezione di un servizio igienico, del ripostiglio e del corridoio.

A tal proposito si segnala la presenza di un balcone a servizio dell'ambiente soggiorno, sul quale è presente un ripostiglio-vano tecnico.

Sotto il profilo delle finiture l'immobile presenta superfici intonacate a civile, pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti di analogo materiale in cucina e nei servizi

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 5 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac1264eba64fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

igienici.

Le finestre presentano finitura effetto legno e sono munite di doppio vetro nonché di sovrastante cassonetto apparentemente non coibentato.

Sotto il profilo impiantistico si segnala la presenza di impianto elettrico, idrico-fognante, gas (caldaia Immergas Eolo e termosifoni in ghisa) e aria condizionata (soggiorno).

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco l'immobile presentava buone condizioni manutentive.

Completa il compendio periziato un posto auto esterno di mq 10,00, precisamente il quarto a sinistra di chi accede all'interno del lotto, posto subito dopo il porticato.

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non è soggetta a IVA.

✓ Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In ossequio a quanto richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico si dichiara che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale la cronostoria degli atti traslativi risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

All'interno della certificazione sono stati riportati i dati

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 6 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba6d4fc36



catastali attuali e storici del compendio pignorato; non risulta
esser stato depositato il certificato di stato civile degli
esecutati, i quali comunque risultano essere attualmente
coniugati.

✓ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti
esecutati:

- _____, nato a _____ il _____
(Proprietà superficiaria 1/2);
- _____, nata a _____ il _____ (Proprietà
superficiaria 1/2).
- Comune di Bari (Proprietà dell'area).

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____, nato a _____ il _____
(Proprietà superficiaria 1/2);
- _____, nata a _____ il _____ (Proprietà
superficiaria 1/2).

✓ **Confini**

L'alloggio in oggetto confina a nord con vano scala condominiale
e porticato esterno, a est con cortile interno, a sud con
adiacente unità immobiliare avente accesso dal fabbricato
adiacente e a ovest con zona parcheggio condominiale.

✓ **Consistenza**

Alloggio - mq 108,00;
Posto auto - mq 10,00.



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

✓ **Dati catastali**

Alloggio: Foglio n. SPI/8 - Particella n. 112 - Subalterno 19 -
Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie
catastale mq 108 (mq 106 escluse aree scoperte) - rendita €
721,75.

Posto auto: Foglio n. SPI/8 - Particella n. 76 - Subalterno 78
- Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 10 mq - Superficie
catastale mq 10 - rendita € 37,70.

Si segnala l'assenza di difformità tra la planimetria catastale
e l'attuale stato dei luoghi e la necessità di eseguire un
allineamento catastale posto che le visure estratte dal sistema
riportano alcuni errori di intestazione. L'onere correlato
all'esecuzione degli anzidetti adempimenti è stimato a corpo in
€ 500,00.

✓ **Stato conservativo**

Il lotto nel corso delle operazioni peritali presentava buone
condizioni manutentive, seppur appare necessaria quantomeno una
revisione della dotazione impiantistica dell'alloggio,
finalizzata a renderlo conforme alla normativa vigente.

✓ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere libero, posto che nel corso delle
operazioni peritali i debitori ne hanno consentito l'accesso non
segnalando la sussistenza di alcuna tipologia di contratto di
locazione.

✓ **Provenienze ventennali**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 8 di 18



- Ai sigg.ri

(Proprietà 1/2) e

(Proprietà 1/2), dalla società Poste

Italiane s.p.a. con sede in Roma (c.f. 97103880585), giusta

atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Ignazio

Padolecchia del 03/02/2004 n. rep. 8842/2590.

- A Poste Italiane s.p.a. con sede in Roma (c.f. 97103880585), da Amministrazione Poste e Telecomunicazioni con sede in Roma (c.f. 80255410583), giusta atto di devoluzione del 23/12/1998.

✓ **Formalità pregiudizievoli**

- Iscrizione nn. 5315/1135 del 06/02/2004 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2004 a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. con sede in Milano (MI) c.f. 01340740156 contro

(montante ipotecario € 120.000,00).

- Trascrizione nn. 45393/29991 del 04/11/2011 - Costituzione di fondo patrimoniale stipulata il 28/10/2011 a favore di

- Annotazione (a Trascrizione nn. 45393/29991 del 04/11/2011) nn. 15968/1973 del 10/04/2018 - Inefficacia parziale derivante da sentenza n. 4562/2017 (cron. n. 25808 - rep. N. 6100) emessa dal Tribunale ordinario di Bari in favore della



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

Banca Popolare Pugliese.

- Iscrizione nn. 49518/9927 del 02/12/2011 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/11/2011 a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Parabita (LE) c.f. 02848590754 contro

(montante ipotecario € 90.000,00).

- Trascrizione nn. 19568/14866 del 25/05/2012 - Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 13/04/2012 rep. n. 5251/2012 a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Parabita (LE) c.f. 02848590754 contro

- Trascrizione nn. 7932/5905 del 19/02/2021 - Pignoramento Immobiliare del 30/01/2021 a favore di POP NPLS 2018 S.R.L. Società unipersonale con sede in Conegliano (TV) c.f. 04952350264 contro

✓ **Normativa urbanistica**

Sulla base delle risultanze tratte dal portale Egov, il suolo su cui insiste il fabbricato ricade in area C2 del vigente P.R.G.

✓ **Regolarità edilizia**

Si è eseguito formale accesso agli atti presso la Ripartizione

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari acquisendo

copia dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 410 del 08/06/1988;
- Abitabilità n. 48466/91 del 16/12/1991.

L'unica discrasia tra quanto raffigurato nella pratica edilizia acquisita e l'attuale stato dei luoghi è rilevabile in corrispondenza del ripostiglio, dove la consistenza originaria è stata ripartita tramite la realizzazione di un setto di divisione, portando la profondità prevista di m 2,80 ca. a m 1,40 ca. Per tale circostanza si ritiene necessaria l'apertura di un pratica di CILA in sanatoria implicante un esborso economico onnicomprensivo pari a € 2.500,00 comprensivo di sanzione pecuniaria, onorario del professionista e oneri fiscali. In conclusione l'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U.

✓ Stima del valore di mercato del lotto

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 11 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba64fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori

unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 975,00 Vmed: €/mq 1.115,00 Vmax: €/mq
1.254,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 1.000,00 Vmax: €/mq 1.300,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario medio di
partenza pari a €/mq 1.150,00, giustificato dalle condizioni
manutentive del cespite.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari
mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 3,09 Vmed: €/mq*mese 3,68 Vmax:
€/mq*mese 4,28

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 3,30 Vmax: €/mq*mese 4,30

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone
locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 3,70.

Il saggio di capitalizzazione tratto dal segmento di mercato è
così determinato:

$$R_{cap} = 12 \times (3,09 + 4,28 + 3,30 + 4,30) / (1.000,00 + 1.300,00 + 975,00 + 1.254,00) = 3,97\%$$

Il valore locativo unitario, capitalizzato e decurtato di
un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e
spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato
unitario di partenza pari a €/mq 1.120,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie
di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

1.135,00:

- 3% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastali già quantificate nei paragrafi precedenti;

- 7% a compensazione delle spese di adeguamento/revisione della dotazione impiantistica;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;

- 5% a fronte della sussistenza del diritto di superficie;

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq 800,00.

Considerando la superficie commerciale di mq 108,00 dell'alloggio e di mq 5,00 del posto auto (considerato pertanto tramite un'aliquota del 50%), il valore di mercato del compendio è così determinato:

$$V = \text{mq } 113,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 90.400,00$$

(diconsi euronovantamilaquattrocento/00)

✓ **Riepilogo del bando d'asta**

Lotto 2 - Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito nel Comune di Bari (BA) alla Via Gregorio Ancona civ. 19, agevolmente accessibile dalla pubblica via tramite due accessi, di cui uno carrabile ed uno pedonale.

L'immobile è allocato alla scala B, piano rialzato, presentandosi internamente costituito da un soggiorno a vista con adiacente vano cucina. Dal vano porta fronteggiante l'accesso all'immobile si pare un corridoio avente conformazione

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 13 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba64fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

a L, sul quale si aprono un ripostiglio, n. 2 servizi igienici e n. 2 camere da letto.

Tutti gli ambienti risultano essere aerati ed illuminati naturalmente ad eccezione di un servizio igienico, del ripostiglio e del corridoio.

A tal proposito si segnala la presenza di un balcone a servizio dell'ambiente soggiorno, sul quale è presente un ripostiglio-vano tecnico.

Sotto il profilo delle finiture l'immobile presenta superfici intonacate a civile, pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti di analogo materiale in cucina e nei servizi igienici.

Le finestre presentano finitura effetto legno e sono munite di doppio vetro nonché di sovrastante cassonetto apparentemente non coibentato.

Sotto il profilo impiantistico si segnala la presenza di impianto elettrico, idrico-fognante, gas (caldaia Immergas Eolo e termosifoni in ghisa) e aria condizionata (soggiorno).

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco l'immobile presentava buone condizioni manutentive.

Completa il compendio periziato un posto auto esterno di mq 10,00, precisamente il quarto a sinistra di chi accede all'interno del lotto, posto subito dopo il porticato.

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non è soggetta a IVA.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



14 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba64fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

Risulta essere così identificato presso il N.C.E.U.

Alloggio: Foglio n. SPI/8 - Particella n. 112 - Subalterno 19 -
Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie
catastale mq 108 (mq 106 escluse aree scoperte) - rendita €
721,75.

Posto auto: Foglio n. SPI/8 - Particella n. 76 - Subalterno 78
- Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 10 mq - Superficie
catastale mq 10 - rendita € 37,70.

L'immobile viene posto in vendita per la proprietà superficiaria
pari a 1/1.

Sulla base delle risultanze tratte dal portale Egov, il suolo
su cui insiste il fabbricato ricade in area C2 del vigente P.R.G.

✓ **Schema riassuntivo procedura n. R.G.E. 33/2021**

Ubicazione: Via Gregorio Ancona civ. 19 - Bari (BA)

Diritto reale e quota: Proprietà superficiaria pari a 1/1

Tipologia immobile: Residenziale

Superficie: mq 113,00 commerciali

Stato conservativo: buone condizioni manutentive

Descrizione: Il lotto periziato è costituito da un alloggio sito
nel Comune di Bari (BA) alla Via Gregorio Ancona civ. 19,
agevolmente accessibile dalla pubblica via tramite due accessi,
di cui uno carrabile ed uno pedonale.

L'immobile è allocato alla scala B, piano rialzato,
presentandosi internamente costituito da un soggiorno a vista
con adiacente vano cucina. Dal vano porta fronteggiante

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



15 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a98be7ac12f64eba6d4fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

l'accesso all'immobile si pare un corridoio avente conformazione a L, sul quale si aprono un ripostiglio, n. 2 servizi igienici e n. 2 camere da letto.

Tutti gli ambienti risultano essere aerati ed illuminati naturalmente ad eccezione di un servizio igienico, del ripostiglio e del corridoio.

A tal proposito si segnala la presenza di un balcone a servizio dell'ambiente soggiorno, sul quale è presente un ripostigliovano tecnico.

Sotto il profilo delle finiture l'immobile presenta superfici intonacate a civile, pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti di analogo materiale in cucina e nei servizi igienici.

Le finestre presentano finitura effetto legno e sono munite di doppio vetro nonché di sovrastante cassonetto apparentemente non coibentato.

Sotto il profilo impiantistico si segnala la presenza di impianto elettrico, idrico-fognante, gas (caldaia Immergas Eolo e termosifoni in ghisa) e aria condizionata (soggiorno).

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco l'immobile presentava buone condizioni manutentive.

Completa il compendio periziato un posto auto esterno di mq 10,00, precisamente il quarto a sinistra di chi accede all'interno del lotto, posto subito dopo il porticato.

Vendita soggetta a IVA: NO

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



pag. 16 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac12f64eba6d4fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

Stato di occupazione: libero

✓ **Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

- Iscrizione nn. 5315/1135 del 06/02/2004 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2004 a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. con sede in Milano (MI) c.f. 01340740156 contro

(montante ipotecario € 120.000,00).

- Trascrizione nn. 45393/29991 del 04/11/2011 - Costituzione di fondo patrimoniale stipulata il 28/10/2011 a favore di

- Annotazione (a Trascrizione nn. 45393/29991 del 04/11/2011) nn. 15968/1973 del 10/04/2018 - Inefficacia parziale derivante da sentenza n. 4562/2017 (cron. n. 25808 - rep. N. 6100) emessa dal Tribunale ordinario di Bari in favore della Banca Popolare Pugliese.

- Iscrizione nn. 49518/9927 del 02/12/2011 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/11/2011 a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Parabita (LE) c.f. 02848590754 contro

(montante ipotecario € 90.000,00).

- Trascrizione nn. 19568/14866 del 25/05/2012 - Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



Pag. 17 di 18

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a98be7ac12f64eba64fc36



STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

del 13/04/2012 rep. n. 5251/2012 a favore di BANCA POPOLARE
PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Parabita (LE) c.f.
02848590754 contro

- Trascrizione nn. 7932/5905 del 19/02/2021 - Pignoramento
Immobiliare del 30/01/2021 a favore di POP NPLS 2018 S.R.L.
Società unipersonale con sede in Conegliano (TV) c.f.
04952350264 contro

-----***-----

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568
c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile
Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli
dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Bari, li 27/12/2022

L'Esperto

Ing. Vito Biancofiore

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662Z - P.IVA: 07282820724



18 di 18

