

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Ruffino

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

R.G.E. n. 214/25

ORGANA SPV S.R.L.

contro

Arch. Enrica Irace

Via Marco Partipilo, 16 Bari

Cell. 349.5525679

e.irace@virgilio.it

enrica.irace@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Antonio Ruffino

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

ORGANA SPV S.RL.

in danno di

R. Gen. Esec. n. 214/25

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Enrica Irace, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.1414, nominata dal G.E. Dott. Antonio Ruffino, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 07 agosto 2025.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dr. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 15/07/2000 a seguito di atto di divisione a stralcio del 06/08/1996 rep. n. 90279;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in detta certificazione;
- non sono stati depositati il certificato di stato civile e di residenza dell'esecutata, la sottoscritta ha proceduto all'immediata acquisizione degli stessi corredati delle eventuali relative note (vedi All.B-B1).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire n. 1 sopralluogo (vedi All.A) presso i beni pignorati.

- 1) Mediante comunicazione effettuata dall'avv. Roberto Campi, quale custode nominato per la procedura in oggetto, in data 12/09/2025 la sottoscritta si recava in Bari (BA) alla II Traversa Strada Capo Scardicchio al civico 23. Giunta sul posto, alle ore 17:00 trovava sui luoghi la sig.ra ----- quale esecutata e proprietaria del bene, l'avv. Roberto Campi quale custode giudiziario del bene. In tale circostanza il C.T.U. eseguiva l'accesso al bene ed effettuava rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di pignoramento. Successivamente si recava presso il box auto ubicato al piano secondo interrato effettuando i rilievi di rito. La sottoscritta, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, alle ore 18:15 chiudeva le operazioni peritali.

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

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, sono riportati sul verbale di pignoramento contro -----, a favore di ORGANA SPV SRL trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 30129/22735 del 13/06/2025.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari (BA) al foglio 16; particella 607; sub 258; categoria A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; superficie catastale totale 63mq; totale escluse aree scoperte 56mq; rendita € 497,09; II traversa strada rurale Capo Scardicchio n. 23; scala B; piano 1 (vedi All.C-D-D1). Confinante a nord con altra proprietà, vano scala e vano ascensore; a sud con cortile condominiale; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- proprietà per 1/1 – c.f.: --
.....

A1) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari (BA) al foglio 16; particella 607; sub 23; categoria C/6; classe 3; consistenza 14mq; rendita € 97,61; II traversa strada rurale Capo Scardicchio n. 21; piano S2; dati superficie totale 15mq (vedi All.C-E-E1). Confinante a nord con area di manovra; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con area di manovra.

Intestato a:

- età per 1/1 – c.f.: --
.....

3.2 Sommatoria descrizione dei beni

A) Unità immobiliare - fg 16 part.607 sub 258

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad uno stabile sito alla II traversa strada rurale Capo Scardicchio nr.23 scala B in Bari, edificato intorno al 2008. All'unità immobiliare si accede attraverso un cancello condominiale prospiciente

la II traversa strada rurale Capo Scardicchio. Il corpo di fabbrica ha una forma abbastanza regolare, è composto due piani interrati, da nove piani in elevazione oltre il piano terra. Il bene è dotato di ascensore che conduce ai singoli piani che disimpegnano ognuno tre unità immobiliari. La struttura dell'immobile risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell'edificio è trattato con pitturazione al quarzo di colore chiaro mentre i balconi sono confinati in parte da parapetto marrone ed in parte da un basso parapetto con sovrastante ringhiera in metallo di colore bianco. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni.

L'unità immobiliare è costituita da un openspace con ingresso-soggiorno-pranzo, due camere di cui una dotata di cabina armadio, un bagno, il tutto completato da un ampio balcone nel quale è stato ricavato angolo cottura nella porzione chiusa da veranda abusiva (vedi All.F1). La copertura degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con soffitti piani.

- *Finiture interne*: la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato con finitura opaca e battiscopa di colore grigio scuro. Il bagno è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica su tutte le pareti alcune delle quali rivestite a tutta altezza mentre altre sino ad un'altezza più bassa. La finitura delle pareti degli altri ambienti è realizzata con pitturazione in diverse colorazioni e finiture, i soffitti si presentano lisci e tinteggiati di colore bianco ed su alcune aree è stata rilevata la presenza del controsoffitto.
- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è blindata, mentre le porte interne, sono a scorrimento a scomparsa e laccate con colore bianco. Gli infissi esterni sono realizzati con vetrocamera e si presentano con finitura in legno sia

dal lato interno che esterno del serramento, sono anche dotati di avvolgibile di colore marrone con cassonetti in legno.

- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. Si precisa che il bagno è cieco e non dotato di aerazione ed illuminazione naturale ma presenta in impianto di aerazione forzata.
- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare dispone di un ampio balcone, pavimentato con piastrelle di ceramica antigeliva in ottimo stato, completo di battiscopa. Si evidenzia che il balcone è stato parzialmente chiuso da una veranda in anticorodal. La porzione così ricavata, adibita ad angolo cottura, presenta il lato interno dei parapetti rivestito con piastrelle nella parte interessata dalla chiusura.
- *Impianti presenti*:
 - idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda sanitaria, alimentato da caldaia posizionata sul balcone (sul lato parzialmente chiuso);
 - gas;
 - riscaldamento del tipo autonomo, realizzato con caldaia composto da termoarredi ed elementi radianti in alluminio nei bagni con elettrovalvole;
 - elettrico relativamente nuovo ma non dotato di dichiarazioni di conformità;
 - condizionamento realizzato solo come predisposizione nell'attuale area living e nella camera da letto più grande.

Inoltre, sono presenti impianto TV ed impianto videocitofonico che funziona solo come citofono semplice.

Si evidenzia che il balcone, durante il corso del sopralluogo, è risultato parzialmente chiuso da una veranda abusiva. Il CTU ritiene debba essere ripristinato lo stato di quanto asseverato nella documentazione reperita. Per tali

motivi nei conteggi delle superfici verrà considerato l'intero balcone, così come si evince dalla tabella che segue (vedi All.G1).

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

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingr.-soggiorno-pranzo-disimpegno	mq 20,51
Bagno	mq 4,18
Camera 1	mq 6,78
Camera 2	mq 12,38
Cabina armadio	mq 3,83
TOTALE	mq 47,68

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	47,68 mq
Superficie balcone	18,65mqx1/4=4,66 mq
Superficie lorda 47,68mqx10%=4,77mq	47,68mq+4,77mq=52,45mq
Superficie commerciale	52,45+4,66=57,11mq

A1) Unità immobiliare – foglio16-part.607-sub23

Al bene si accede dalla II traversa strada rurale Capo Scardicchio nr.21 in Bari. L'accesso all'area di manovra è in comune con altri box. Il bene è delimitato da una saracinesca elettrica, attualmente è utilizzato come deposito di masserizie. La sua forma è irregolare e dotato di impianto elettrico, le pareti ed il soffitto non sono risultati rifiniti in quanto presentano gli elementi costruttivi a vista e non sono stati pittati con alcun colore.

Lo stato di manutenzione e conservazione del box auto complessivamente è risultato buono. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F2/G2), risulta essere:

SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	13,81mq
Superficie lorda/commerciale (13,81mq x 10%=1,38)	13,81 + 1,38 = 15,19mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Bene A-A1): Il bene appartenente allo stabile sito alla II traversa strada rurale Capo Scardicchio in Bari è stato realizzato intorno al 2010 circa (vedi All.H).

3.4 Verifica regolarità edilizia

Bene A-A1): La sottoscritta ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. A seguito di tali ricerche, è stato reperito il Permesso di Costruire n.443/08 del 14/07/2010 per "*Realizzazione di fabbricato per uffici ed abitazioni comparto A – LOTTI nr.18 - 19*" (vedi All.H), a firma dell'ing. Lucio Giordano con il quale, a seguito di "*Lottizzazione n.122/92 – "Fondazione S. Nicola ed altri"*", è stato realizzato l'unità immobiliare ed il box auto oggetto di pignoramento dall'impresa Belvedere 90 s.r.l.. Successivamente l'ing. Lucio Giordano ha presentato la SCIA nr.1052/11 del 06/12/2011 prot. 287886 per "*Sistemazione complessiva delle aree a verde e dei parcheggi e ridistribuzione dei volumi residenziali e direzionali dei fabbricati siti in Bari nei pressi dell'ospedale regionale S. Paolo – Lottizzazione n.122/92 – "Fondazione S. Nicola ed altri"*" della quale si allega anche uno stralcio dell'elaborato grafico (vedi All.I-L). In data 01/03/2012 l'impresa inviava comunicazione all'ufficio tecnico del Comune di Bari dichiarando che i lavori erano stati ultimati (vedi All.M). In data 16/01/2014 al prot.10078 l'ing. Lucio Giordano depositava una dichiarazione di Agibilità dichiarando che le opere erano state realizzate e collaudate, asseverando la conformità del progetto ed attestando "*la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità*" ai

sensi del DPR 380/01 e s.m.i. (vedi All.N). Inoltre, è stato reperito l'atto di vincolo a parcheggio (per unità immobiliari ad uso residenziale) del 07/10/2009 a rogito Notar Prof. Michele Buquicchio rep. n.39090 racc. n.15583 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari l'11/10/2009 al n. 20380/1T (vedi All.O).

Dagli elaborati reperiti si evince che l'unità immobiliare è conforme a quanto visionato durante il corso del sopralluogo ad esclusione della veranda che chiude parzialmente il balcone, per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari (BA) al foglio 16; particella 607; sub 258; categoria A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; superficie catastale totale 63mq; totale escluse aree scoperte 56mq; rendita € 497,09; Il traversa strada rurale Capo Scardicchio n. 23; scala B; piano 1 (vedi All.C-D-D1).

La sottoscritta precisa che erroneamente nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento è stato indicato il bene identificato catastalmente al fg16 part.607 subalterno 136. In realtà il bene è identificato dal subalterno 258 a seguito del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da ufficio a residenza.

A1) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari (BA) al foglio 16; particella 607; sub 23; categoria C/6; classe 3; consistenza 14mq; rendita € 97,61; Il traversa strada rurale Capo Scardicchio n. 21; piano S2; dati superficie Totale 15mq (vedi All.C-E-E2).

3.7 Comproprietari

I beni risultano intestati all'esecutata sig.ra -----.

3.8 Esatta provenienza dei beni immobili

I beni oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione notarile e nel ventennio è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

Bene A-A1):

- Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della signora -----
----- nata a ----- per i diritti pari ad 1/1 di
proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio
Buquicchio Michele il 08/06/2012, Repertorio 42794/17615 registrato in
data 02/07/2012 al n.17855/1T (vedi All.P), trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/07/2012
ai nn.25741/19648 di formalità dalla società BELVEDERE 90 – S.R.L. con
sede in Bari (BA) – c.f.04146510724;
- Alla società sopra indicata quanto alienato, era pervenuto per averlo
edificato sui terreni pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio
Buquicchio Michele il 12 gennaio 2011, Repertorio 40915/16555, trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare il 20 gennaio 2011 ai nn.2182/1325 di formalità dalla società
Costruzioni GIMAR s.r.l. con sede in Bari (BA) – c.f. 06205440727;
- Alla società Costruzioni GIMAR s.r.l. quanto d'interesse, era pervenuto con
atto di compravendita rogato dal Notaio Buquicchio Michele il 01 febbraio
2007, Repertorio 35244/13770, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di
Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 marzo 2007 ai
nn.13491/9389 di formalità dai signori ----- il

- Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di divisione a stralcio, rogato dal Notaio di Marcantonio Paolo il 06 agosto 1996, Repertorio 90279, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 agosto 1996 ai nn.23725/18014 di formalità.

Sulla scorta dei dati rivenienti dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente, risulta che vi sono le seguenti formalità che insistono sui beni e per le quali dovrà essere disposta la cancellazione, limitatamente ai beni oggetto di procedura esecutiva:

Bene A- A1):

- Ipoteca iscritta: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Buquicchio Michele il 21 giugno 2011, Repertorio 41547/16932, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 giugno 2011 ai nn.27508/6144 di formalità in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA) – c.f.04146510724 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 22.000.000,00 (capitale di Euro 11.000.000,00). Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Buquicchio Michele il 30 maggio 2012, Repertorio 42719/17560, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 luglio 2012 ai nn.29371/3480 di formalità, con il quale agli immobili distinti in catasto al Fg 16 part. 607 sub.136 e sub. 23, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 95.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 190.000,00;
- pignoramento trascritto: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello di Bari il 31 maggio 2025, Repertorio 5237, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 giugno 2025 ai nn.30129/22735 di formalità in favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – c.f.05277610266 e contro la signora -----
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

3.9 Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come si evince dall'elaborato n. 6.3 "Struttura antropica e storico-culturale" – 6.3.1 "Componenti culturali e insediative" redatto dalla regione Puglia e facente parte del Piano Paesaggistico Territoriale D.G.R. n. 2439 del 21/12/2018, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

3.10 Valore dell'immobile pignorato

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di "stima sintetico-comparativa". Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre, detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a aprile 2026 e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferite al secondo semestre del 2025.

LOTTO UNICO

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

(k_1) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per l'unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_1) = 1$

(k_2) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge. Considerando l'anno di costruzione e che, nonostante gli impianti siano di recente realizzazione, non sono state reperite le relative certificazioni, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_2) = 0,99$

(k_3) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

Considerata la planimetria dell'unità immobiliare, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_3) = 1$

(k_4) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la planimetria dell'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_4) = 1$

(k_5) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura. Considerata la destinazione dell'unità immobiliare e

l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume pari a $(k_5) = 1$

(k_6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso. Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_6) = 1$

(k_7) – Coefficiente di servitù –

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

(k_8) – Coefficiente di piano –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è ubicata ad un'altezza che non limita la vista e che rende il bene meno soggetto ad effrazioni. Il bene oggetto di stima risulta ubicato al primo piano, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_8) = 0,95$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti ad aprile 2026 e reperiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferite al secondo semestre del 2025 sono stati

rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato nel Comune di Bari, valori di mercato compresi tra 1.450,00€/mq e 1.950,00€/mq

- sup. commerciale: 57,11mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = \text{mq } 57,11 \times € 1.700,00 \cong € 97.087,00$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_1)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95) \times € 97.087,00] \cong € 91.310,00$$

La sottoscritta, avendo rilevato la presenza di una veranda abusiva, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per la relativa rimozione e successivo ripristino “ante quo”.

Per rimuovere la veranda ubicata su parte del balcone ed effettuare i ripristini, si stima un costo orientativo, pari a circa €1.500,00.

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo suddetto e l'importo comunicato dall'amministratore pro-tempore -----, di cui meglio specificato al successivo punto 3.12, per cui si ottiene:

$$€ 91.310,00 - € 1.500,00 - € 3.701,26 \cong € 86.110,00$$

Bene A1)

Si considerano valori di mercato compresi tra 600,00€/mq e 900,00€/mq

- sup. commerciale: 15,19mq

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = 15,19 \times 750,00 \cong € 11.390,00$$

Il valore dei beni risulta pari a $86.110,00 + 11.390,00 \cong 97.500,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: $€ 97.500,00 - 15\% \cong € 82.875,00$

Il valore del lotto risulta pari a: € 82.875,00

3.11 Lotti

Si è predisposta e si allega separatamente apposita descrizione sintetica di un unico lotto.

Lotto unico:

A-A1) Unità immobiliare – box auto

- valore complessivo € 82.875,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 57,11;
- confinante a nord con altra proprietà, vano scala e vano ascensore; a sud con cortile condominiale; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà;
- superficie commerciale box auto pari a circa mq 15,19;
- confinante a nord con area di manovra; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con area di manovra.

3.12 Stato di possesso dei beni

Bene A): Il bene è risultato occupato dall'esecutata sig.ra -----.

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. apprendeva dall'amministratore pro-tempore ----- quale fosse la situazione debitoria in merito alla gestione condominiale dei beni oggetto di pignoramento (vedi All.Q). Nella nota del 31/01/2026 veniva esplicitata la situazione debitoria della sig.ra ----- al 31/01/2026. La quota ordinaria mensile da corrispondere all'amministrazione condominiale risulta pari a € 43,00 per un totale annuo pari a € 516,00 al netto delle spese relative ai consumi AQP. Si evidenzia che, sulla base della documentazione trasmessa dall'amministratore condominiale, l'esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio nell'anno 2025, per un importo pari a € 3.647,04. Inoltre, la sig.ra ----- è risultata essere debitrice di nr. 1 mensilità maturata a gennaio 2026 e della quota 6/2025 relativa ai consumi AQP pari a complessivi € 54,22. A seguito dei dati raccolti, la sig.ra ----- è risultata debitrice dell'importo

complessivo pari a €3.701,26 alla data del 31/01/2026 che si è provveduto a defalcare dall'importo di stima. Si precisa, altresì, che l'amministratore pro-tempore non ha precisato se fossero state deliberate spese straordinarie.

3.13 Verifica procedure espropriative

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione in atti, non è emerso che il bene sia oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

CONCLUSIONI

Si precisa che la sottoscritta nelle valutazioni ha tenuto conto delle peculiarità delle unità immobiliari. Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 24 aprile 2026

Il C.T.U.

arch. Enrica Irace