

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

BARI

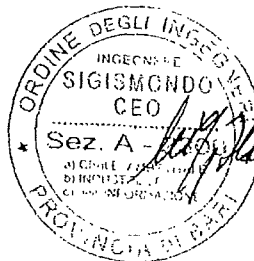
IL CANCELLIERE C1

Dr. sso FIORENZA MIGLIARDI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE (N°71/2001 R.G.E.)
PROMOSSO DA INTESA GESTIONE CREDITI
IN DANNO DI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. ENRICO SCODITTI



**CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA AL PROVVEDIMENTO
ADOTTATO DAL SIG. GIUDICE ALL'UDIENZA DEL 13.04.2007**
*(N.B. il presente elaborato sostituisce ed aggiorna
quello già depositato in data 08.02.2006)*

SIGISMONDO CEO

Ingegnere

piazza sedile 21/a, 70026, modugno (BA), tel. 080.5325404

fax . 080.5325404

e-mail: sigismondceo@libero.it

C.F. CEO SSM 48E09 F262A

P.I. 00994060722



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N.71/2001 REG. GEN. ESEC.
PROMOSSO DA INTESA GESTIONE CREDITI S.p.A.
IN DANNO DI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ENRICO SCODITTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AGGIORNATA

PER L'INDIVIDUAZIONE, LA DESCRIZIONE E LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IN EPIGRAFE, REDATTA DALL'ING. SIGISMONDO CEO IN BASE AL PROVVEDIMENTO ADOTTATO DAL GIUDICE DOTT. ENRICO SCODITTI NEL CORSO DELL'UDIENZA DEL 13.04.2007.

1. PREMESSA

In ottemperanza al provvedimento adottato dal Sig. Giudice Dott. Enrico Scoditti nel corso dell'udienza del 13.04.2007 (notificato in data 03.05.2007 con raccomandata a.r. 771695713980), relativamente al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.71/2001 promosso da Intesa Gestione Crediti S.p.A. in danno di _____ sottoscritto CTU Ing. Sigismondo Ceo, con studio in Modugno (BA) alla Piazza Sedile civ.21/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.2300 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n.1648, avendo già depositato in data 08.02.2006 la Relazione Tecnica di Consulenza ad espletamento del precedente incarico conferito in data 31.05.2004 (notificato in data 08.07.2004), ha ripreso le operazioni peritali per aggiornare alla data attuale i valori dei beni immobili oggetto del presente procedimento e la relativa documentazione tecnica, facendo riferimento ai quesiti già posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, e che qui di seguito vengono nuovamente elencati:

1. proceda il C.T.U. alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o 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; alleggi 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 unitamente ad una separata e succinta descrizione dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli, 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.*

2. RISPOSTA AI QUESITI

Dalla documentazione reperita in atti ed a seguito di ulteriori accertamenti esperiti presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, nonché dei sopralluoghi effettuati in loco, si è constatato che gli immobili interessati dal procedimento oggetto della presente consulenza, come già specificato nella precedente CTU depositata in data 08.02.2006, sono i seguenti:

- Lotto 1:** *Casa per civile abitazione, ubicata in Sannicandro di Bari alla Via A. De Gasperi nn.22-24, piano terra, riportata in Catasto dei Fabbricati sul foglio n.16, particella n.2015.*
- Lotto 2:** *Fondo rustico in agro di Sannicandro di Bari, ubicato alla Contrada Donnibaldo, di are 31,80, riportato in Catasto Terreni sul foglio n.31, particella n.220.*



Lotto 3: *Fondo rustico in agro di Bitetto, ubicato alla Contrada Poggiovivo, di are 6,21, riportato in Catasto Terreni sul foglio 33, particella n.102.*

Lo scrivente, dopo aver effettuato una rivisitazione dei luoghi conferma tutti i rilievi grafici e fotografici eseguiti, utili per la collocazione, identificazione e descrizione dei beni, al fine di pervenire al loro valore di stima aggiornato, nella situazione attuale di mercato.

2.A. LOTTO 1: *Casa per civile abitazione, ubicata in Sannicandro di Bari alla Via A. De Gasperi nn.22-24, piano terra, riportata in Catasto dei Fabbricati sul foglio n.16, particella n.2015.*

2.A.1. RISPOSTA AL QUESITO 1 *(identificazione e descrizione degli immobili)*

Trattasi di casa per civile abitazione, ubicata in una zona semicentrale del Comune di Sannicandro di Bari in zona di completamento (ved. Certificato di destinazione urbanistica – *"Allegato A1"*) alla Via A. De Gasperi nn.22-24, costituita da piano terra, lastrico solare e giardino retrostante di pertinenza.

Dall'esame della documentazione reperita e dalle verifiche esperite presso gli Uffici di competenza, il fabbricato in questione, risulta realizzato secondo il progetto di cui alla Licenza Edilizia rilasciata in data 18/01/1964 (pratica n.39/1964) ed alla Licenza Edilizia rilasciata in data 25/10/1976 (pratica n.63/1976). Successivamente, per l'unità immobiliare in oggetto, è stata richiesta ed ottenuta anche una Concessione Edilizia (n.61 del 31/03/2000, Pratica Edilizia n.37/2000) per la realizzazione di un pergolato sul lastrico solare.

A seguito delle diverse indagini si è constatato inoltre che sul manufatto di che trattasi è possibile realizzare un primo piano, in quanto l'indice di fabbricabilità della zona (5 mc/mq) consente, in base alla superficie dell'intero lotto, una volumetria di ulteriori 850 mc circa, oltre alla volumetria del fabbricato esistente. Infatti si è riscontrato che nell'anno 1979 era stata presentata dall'attuale proprietaria, un'istanza di Concessione Edilizia relativa ad un progetto di sopraelevazione (prot.1373 del 20/02/1979 – approvato nella seduta della Commissione Edilizia Comunale dell'08/02/1979), al quale però non c'è stato alcun seguito e quindi mai realizzato.

Attualmente, dal punto di vista distributivo, il manufatto si presenta così come rappresentato nella planimetria allegata alla presente relazione peritale (ved. **Allegato "A1"**). In particolare al piano terra si compone di n.1 soggiorno, n.1 pranzo, n.1 cucina, n.2 camere da letto, n.2 servizi igienici, atrio e giardino retrostante; al primo piano invece si compone di lastrico solare e un vano ad uso soffitta. Come evidenziato dal rilievo fotografico, costituito da n.20 foto (ved. **Allegato "A2"**), l'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con un grado di finitura del tipo medio-basso, ed in talune zone (vano scale, fronte lato giardino) addirittura allo stato rustico. Non si sono rilevati comunque, al momento del sopralluogo, fenomeni fessurativi o di umidità.

Più in particolare si evidenziano le seguenti finiture:

- porte d'ingresso non blindata, in lega d'alluminio;
- pareti interne intonacate a civile e rivestite con idropittura;
- pavimentazione in tutti gli ambienti con marmette di cemento e graniglia di marmo, ad eccezione dei servizi igienici, ove sono in ceramica di modesta qualità;
- rivestimento bagni in ceramica di modesta qualità;
- sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria;
- infissi esterni parte in lega d'alluminio e parte in legno verniciati;
- porte interne tamburate in legno con pannello centrale cieco;
- impianto di riscaldamento non presente;
- impianto elettrico sotto traccia ma non a norma (secondo le disposizioni della legge 46/90).

riferimenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio di Bari, il fabbricato è identificato al Catasto dei Fabbricati sul foglio di mappa n°16 del Comune di Sannicandro di Bari, particella 2015 (categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5 vani, rendita catastale Euro 587,47), in ditta I



2.A.2. RISPOSTA AL QUESITO 2 (provenienza e vicende traslative)

Dalle verifiche effettuate nel ventennio anteriore alla data del 28/03/2001 (data di trascrizione del pignoramento), è emerso che l'immobile di che trattasi è pervenuto nel modo seguente:

- Con atto di compravendita del 04/10/1962 per Notaio Vito D'Ambrosio di Bari, registrato a Bari il 24/10/1962 al n.2331, il suolo sul quale è stato realizzato l'immobile di cui al **lotto 1**, veniva trasferito a favore della

a

Sannicandro di Bari il 29/01/1894).

La relativa documentazione viene riportata in copia nell'**Allegato "E"**.

2.A.3. RISPOSTA AL QUESITO 3 (valutazione dell'immobile)

I principi teorici adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

In relazione all'esperienza, si è ritenuto opportuno adottare, in quanto il più idoneo per il caso specifico, **il metodo diretto comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica fra beni noti di cui si conosce il valore e l'immobile in questione. Pertanto, tenendo conto del mercato locale della Città di Sannicandro di Bari e della zona interessata, è stato reperito un numero cospicuo di prezzi storici attraverso le contrattazioni per immobili simili, confrontati e convalidati dalle informazioni eseguite presso agenzie immobiliari, operatori del settore e pubblici registri. Si è creata una scala comparativa con la quale si sono confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Adottando tale metodologia, il prezzo assunto nell'ambito del Comune di Sannicandro di Bari, per manufatti simili e nelle stesse condizioni di conservazione e di uso, è pari a **1.000,00 Euro/mq**. Per quanto riguarda invece l'area edificabile al primo piano, a livello del lastrico solare, si è adottato un valore unitario pari ad **350,00 Euro/mq**.

Stampa fiscale con dati del contribuente e del fisco. In alto a destra c'è un timbro circolare dell'Ufficio Provinciale di Sannicandro di Bari. A destra della stampa c'è una firma manoscritta.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00009074 00005A18 4013001
00019684 28/02/2008 18138.05
0001-00009 408E9318892FG881
IDENTIFICATIVO : 0107095280052

MARCA DA BOLLO
€ 10,02
QUATTORDICESIMO
FONDO
2300

Pag.5

0 1 07 095209 005 2

consistenza:

superficie lorda alloggio: mq 135.00
superficie pertinenze esterne: mq 102+32

superficie commerciale:
mq 135 + 10% (102+32) = mq 148.40

superficie lastrico solare: mq 135.00

valutazione:

alloggio:	mq 148.40 x Euro/mq 1.000,00 =	Euro 148.400,00
area edificabile:	mq 135.00 x Euro/mq 350,00 =	Euro 47.250,00

totale: Euro 195.650,00

in cifra tonda Euro **195.000,00** (centonovantacinquemila euro)

2.A.4. RISPOSTA AL QUESITO 4 (*eventuali contratti di locazione*)

Dagli accertamenti esperiti presso gli Uffici di competenza, si è verificata l'insussistenza di contratti di locazione (relativi all'immobile in oggetto) registrati in data anteriore al pignoramento. L'immobile risulta attualmente occupato dalla proprietaria Iannelli Donata.

2.A.5. RISPOSTA AL QUESITO 5 (*scheda sintetica per bando di vendita*)

Sulla base della relazione estimativa, riportata a proposito della risposta al quesito n.3, si è provveduto a redigere la relativa descrizione sintetica contenente tutte le informazioni utili per la preparazione del bando di vendita immobiliare. Tale scheda viene riportata al termine della presente relazione e ne costituisce parte integrante (ved. **Allegato "D"**).

2.A.6. RISPOSTA AL QUESITO 6 (*elenco formalità da cancellare*)

Sull'immobile in questione gravano, oltre al pignoramento sopra citato, le seguenti formalità:

- **ipoteca** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 05/01/1993 al n.000048 part.8, a favore della Abbey National Mutui' S.p.A. con sede in Milano, e contro garanzia della somma di £ 97.520.000 (di cui £ 50.000.000 per capitale e £ 47.520.000 per interessi), per atto del 31/12/1992 n.2585/875 a rogito del Notaio Francesco Mazza di Terlizzi, gravante sull'immobile di cui al **lotto 1**;

Il fondo non è recintato ed attualmente risulta coltivato prevalentemente ad uliveto. Per la rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria catastale allegata, che costituisce parte integrante della presente relazione.

referimenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio di Bari, il fondo è identificato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n°31 del Comune di Sannicandro di Bari, particella 220 (qualità mandorleto, classe 3, superficie are 31.80, reddito dominicale Euro 10.67, reddito agrario 4.93), in ditta (.....).

2.B.2. RISPOSTA AL QUESITO 2 (provenienza e vicende traslative)

Dalle verifiche effettuate nel ventennio anteriore alla data del 28/03/2001 (data di trascrizione del pignoramento), è emerso che l'immobile di che trattasi è pervenuto nel modo seguente:

- Con atto di divisione del 25/11/1963 per Notaio Michele Allegretti di Bitonto, l'immobile di cui al **lotto 2** veniva trasferito alla e contro le S.....
- Con atto di donazione e rinuncia all'usufrutto del 25/11/1963 per Notaio Michele Allegretti di Bitonto, l'immobile da cui è derivato il **lotto 2** veniva trasferito alle Sigg.re

2.B.3. RISPOSTA AL QUESITO 3 (valutazione degli immobili)

Per il *valore commerciale* del presente lotto, a proposito della metodologia di stima adottata, vale quanto già riferito per l'immobile di cui al **lotto 1** al paragrafo 2.A.3. (pag.7), precisando che per il suolo agricolo si è fatto anche riferimento alle tabelle pubblicate dall'Istituto INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).

2.C.1. RISPOSTA AL QUESITO 1 (*identificazione e descrizione dell'immobile*)

Trattasi di fondo rustico in agro del Comune di Bitetto, alla Contrada Poggiovivo. L'appezzamento ha forma pressoché quadrata (come si evince dallo stralcio di mappa catastale – ved. **Allegato "C1"**), ed ha una superficie complessiva di circa mq 621; confina ad ovest con strada vicinale Poggiovivo (*dalla quale è consentito l'accesso*) e sugli altri lati con fondi limitrofi di altra proprietà.

Sul vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bitetto, il fondo risulta tipizzato come "Zona Agricola E1", regolamentata dalle relative Norme Tecniche di Esecuzione, il tutto così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bitetto in data 04/05/2001 e che si allega alla presente (ved. **Allegato "C1"**).

Il fondo non è recintato ed attualmente risulta coltivato prevalentemente ad uliveto. Per la rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria catastale allegata, mentre per la rappresentazione delle caratteristiche e dello stato qualitativo, si rimanda al rilievo fotografico (ved. **Allegato "C2"**). Tali allegati costituiscono parte integrante della presente relazione.

riferimenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio di Bari, il fondo è identificato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n.33 del Comune di Bitetto, particella 102 (qualità uliveto, classe 3, superficie are 6.21, reddito dominicale Euro 2.57, reddito agrario 1.60), in ditta

2.C.2. RISPOSTA AL QUESITO 2 (*provenienza e vicende traslative*)

Dalle verifiche effettuate nel ventennio anteriore alla data del 28/03/2001 (data di trascrizione del pignoramento), è emerso che l'immobile di che trattasi è pervenuto nel modo seguente:

- Con atto di divisione del 25/11/1963 per Notaio Michele Allegretti di Bitonto, l'immobile di cui al **lotto 3** veniva trasferito alla

2.C.3. RISPOSTA AL QUESITO 3 (valutazione degli immobili)

Per il *valore commerciale* del presente lotto, a proposito della metodologia di stima e delle quotazioni medie adottate, vale quanto già riferito per l'immobile di cui al **lotto 2**. Il valore stimato per l'immobile di cui al lotto 3 quindi, in relazione alla sua consistenza, al buono stato qualitativo delle piantumazioni, alla sua ubicazione ed in ultimo, alla possibilità di accesso anche con mezzi carrabili, rimane confermato in **Euro 3.000,00**.

2.C.4. RISPOSTA AL QUESITO 4 (eventuali contratti di locazione)

Dagli accertamenti esperiti presso gli Uffici di competenza, si è verificata l'insussistenza di contratti di enfiteusi (relativi al fondo in oggetto) registrati in data anteriore al pignoramento.

2.C.5. RISPOSTA AL QUESITO 5 (scheda sintetica per bando di vendita)

Sulla base della relazione estimativa, riportata a proposito della risposta al quesito n°3, si è provveduto a redigere la relativa descrizione sintetica contenente tutte le informazioni utili per la preparazione del bando di vendita immobiliare. Tale scheda viene riportata al termine della presente relazione e ne costituisce parte integrante.

2.C.6. RISPOSTA AL QUESITO 6 (elenco formalità da cancellare)

Sull'immobile in questione gravano, oltre al pignoramento sopra citato, le seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 03/07/1995 al n.21680 a favore della Caripuglia S.p.A. con sede in Bari, e contro la **sentenza** di decreto ingiuntivo n.1905/95 (a garanzia della complessiva somma di £ 88.000.000, di cui 57.228.185 per sorte del suddetto decreto ingiuntivo), emesso dal Presidente del Tribunale di Bari in data 18/04/1995, gravante sugli immobili di cui ai **lotti 1, 2 e 3**.



3. RIEPILOGO

Lotto 1: Valore immobile:	Euro 195.000,00
Lotto 2: Valore immobile:	Euro 5.000,00
Lotto 3: Valore immobile:	Euro 3.000,00

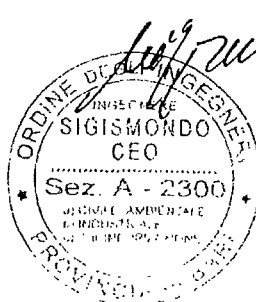
4. CONCLUSIONI

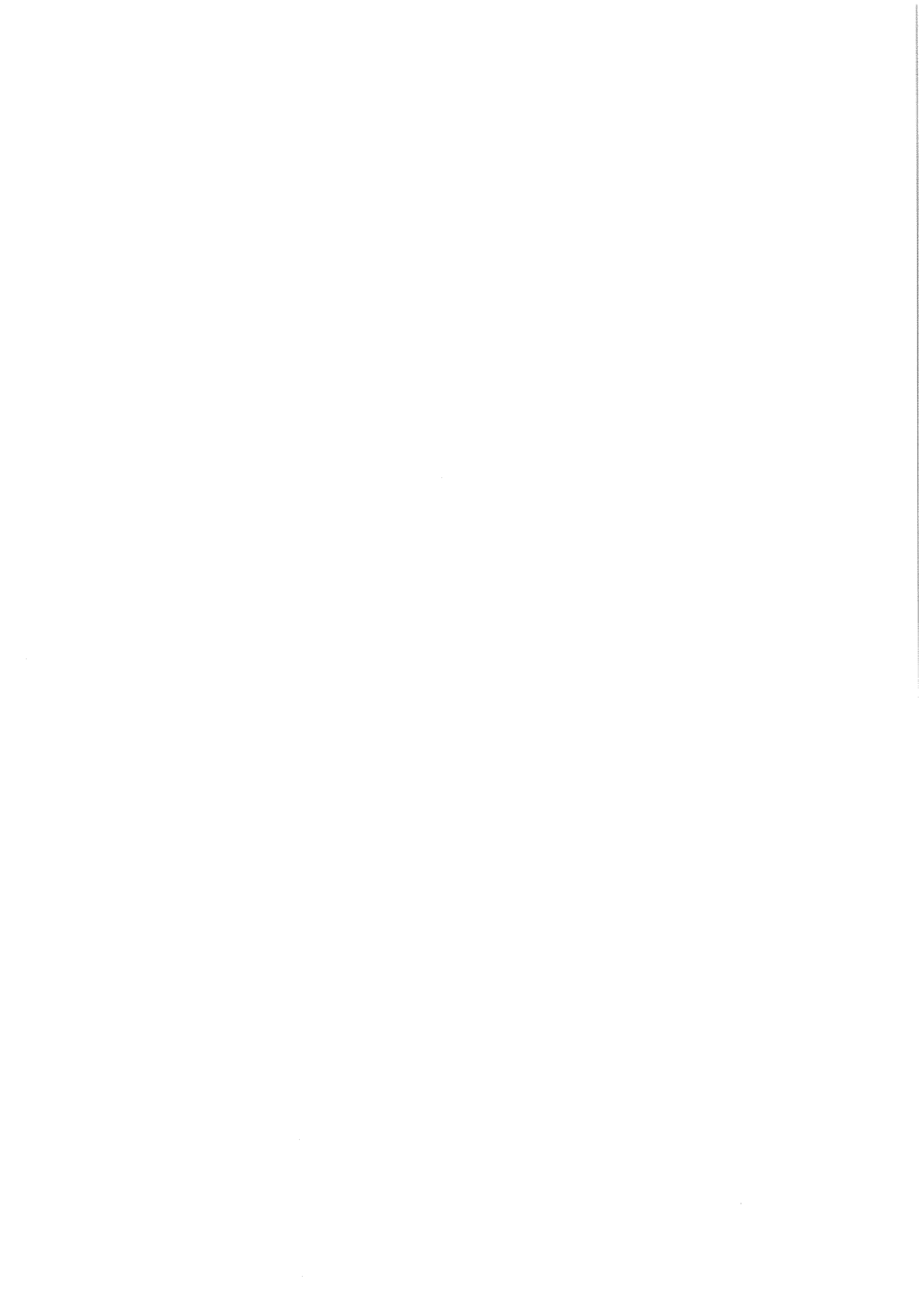
Ritenendo di aver esaurientemente risposto a tutti i quesiti proposti, si rassegna la presente perizia specificando gli allegati che seguono:

Lotto 1	Allegato A1	planimetria di rilievo planimetria catastale visura catastale documentazione relativa alla legittimità urbanistica
	Allegato A2	rilievo fotografico Lotto 1
Lotto 2	Allegato B1	planimetria catastale visura catastale certificato di destinazione urbanistica
Lotto 3	Allegato C1	planimetria catastale visura catastale certificato di destinazione urbanistica
	Allegato C2	rilievo fotografico Lotto 3
Allegato D		schede per la preparazione dei bandi di vendita immobiliare, relative ai lotti 1, 2 e 3.
Allegato E		copie delle iscrizioni e delle note di trascrizione contro ed a favore.

Bari, 28.02.2008

IL C.T.U.
Ing. Sigismondo CEO
(n°1648 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Bari)





SIGISMONDO CEO ingegnere
ordine degli Ingegneri provincia di Bari n°2300
consulente tecnico tribunale di Bari n°1648

piazza sedile civ.21/a - 70026 Modugno (BA)
tel. 080 / 532 54 04 - fax. 080 / 532 54 04
e-mail : sigismondoceo@libero.it
c.f.: CEOSSM48E09F262A - p.i.: 00994050722

**Oggetto: PROC.ESEC.IMM. N°71/2001 RG. TRIBUNALE DI BARI.
Intesa Gestione Crediti SpA / '
G.E.: Dott. Antonio Ruffino**

CHIARIMENTI DEL CTU

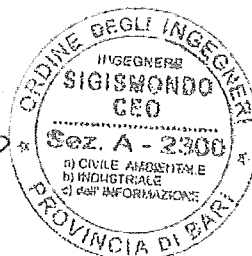
Il sottoscritto Ing. Sigismondo Ceo, con studio in Modugno (BA) alla Piazza Sedile n.21/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.2300 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n.1648, a riscontro di quanto richiesto dall'Ill.mo G.E. Dott. A. Ruffino con comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 18.10.2021, specifica quanto segue.

Il G.E. ha disposto quanto segue:

“che l'esperto nominato Ing. Sigismondo Ceo, entro 40 giorni dalla comunicazione, renda chiarimenti in ordine a quanto specificato a pag.6, punti 1 e 2, della relazione del Delegato in data 09.08.2021”.

Dalla relazione del Delegato Avv. Alessia Nacci in data 09.08.2021, alla pag.6 si è desunta l'attività specifica richiesta come chiarimenti al sottoscritto CTU, così come segue:

- 1) *Chiamare a chiarimenti il CTU sulle questioni relative all'omessa stima del bene 1) dell'atto di pignoramento e per l'accertamento degli esatti identificativi catastali del bene sub 2) (sub.158/C o sub.220).*
- 2) *Volturare in favore della sig.ra* *l'lotto 3 della perizia.*



**Chiarimenti relativi al punto 1).
(riguardante il "Lotto 1" della relazione del CTU)**

Come già riportato al **punto 2.A.2** della relazione di CTU del 16.01.2006, la particella n.1104/C del foglio di mappa n.16, dell'estensione di Are 3.70 (e non di Are 370, così come erroneamente riportato sull'atto di pignoramento dell'Avv. Pinto) pervenne alla Sig.ra [redacted] in atto di compravendita del 04.10.1962 per Notaio Vito D'Ambrosio di Bari, registrato a Bari il 24.10.1962 al n.2331 (ved. nota di trascrizione dell'Allegato "E" della stessa relazione).

Questo bene (riportato al punto 1) dell'atto di pignoramento dell'Avv. Pinto) fin dall'epoca di redazione della perizia del sottoscritto CTU, non era più esistente in quanto in precedenza aveva subito la seguente trasformazione, come di seguito specificata:

- su parte di tale suolo la stessa [redacted] aveva già realizzato l'immobile dal sottoscritto descritto come "Lotto 1", ossia l'abitazione sita in Via A. De Gasperi;
- la restante porzione invece (così come anche descritto nell'atto di compravendita del 04.10.1962) era divenuta sede stradale comunale, precisamente l'attuale prolungamento di Via De Gasperi.

Il tutto raffigurato nelle due immagini sottostanti allegate.



[Handwritten signature]



Queste due porzioni pertanto (derivanti dalla trasformazione dell'originaria particella avente come numero provvisorio 1104/C), avevano già assunto i nuovi identificativi catastali definitivi; rispettivamente la prima: foglio di mappa n.16, particella n.2015 (abitazione stimata al "Lotto 1" della relazione peritale del CTU) e la seconda: foglio di mappa n.16, particella n.2017 (sede stradale).

Per cui l'Avv. Pinto, erroneamente, nel suo atto di pignoramento ha incluso al punto 1) un bene non più esistente in quanto incorporato (come area di sedime) nel bene da lui descritto al punto 4) dello stesso atto di pignoramento.

Per questa ragione i beni stimati dal sottoscritto nella sua relazione peritale, erano soltanto tre e non quattro (così come riportato dall'Avv. Pinto). **Il bene che l'Avv. Pinto ha riportato al punto 1) del suo atto di pignoramento, pertanto, non è stato ignorato dal sottoscritto CTU per dimenticanza ma perché non più esistente per le questioni innanzi specificate.**

**Chiarimenti relativi al punto 1).
(riguardante il "Lotto 2" della relazione del CTU)**

Come già riportato al **punto 2.B.** della relazione di CTU del 16.01.2006, il "Lotto 2" oggetto della perizia riguarda il suolo sito in agro di Sannicandro di Bari, ubicato alla Contrada Donnibaldo, riportato in Catasto sul foglio di mappa n.31, particella n.220. Tale identificativo, è quello **definitivo** assegnato dall'Agenzia del Territorio, **derivante da quello originario provvisorio n.158/C** scaturito dal frazionamento redatto dal Geom. Francesco Losurdo, così

come riportato nella nota di trascrizione dell'atto di divisione del 25.11.1963 per Notaio Michele Allegretti di Bitonto (ved. nota di trascrizione dell'**Allegato "E"** della stessa relazione).

Tale circostanza viene confermata, tra l'altro, dall'annotazione riportata nel "Quadro D" della nota di trascrizione del pignoramento, che testualmente qui di seguito si riporta: **"alla particella n.158/C, identificativo provvisorio, è stato assegnato l'identificativo definitivo n.220"**.

Quindi, fin dall'epoca di redazione della CTU, l'identificativo del "Lotto 2" era, ed è tuttora, quello riportato in perizia, ossia: foglio di mappa n.31, particella n.220.

**Chiarimenti relativi al punto 2).
(riguardante il "Lotto 3" della relazione del CTU)**

Il "Lotto 3" descritto nella relazione del CTU, riguarda il fondo rustico sito in agro di Bitetto, alla Contrada Poggiovivo, identificato in Catasto Terreni sul foglio di mappa n.33, particella n.102. Tale fondo con atto di divisione del 25.11.1963 per Notaio Michele Allegretti di Bitonto, veniva trasferito alla Sig

Successivamente tale atto veniva regolarmente trascritto in data 12.12.1963, ma non veniva effettuata la voltura catastale in favore della stessa

Pertanto, così come specificato nella relazione del Delegato Avv. Alessia Nacci, necessita la nomina di un Notaio per effettuare tale voltura catastale.

Ritenendo di aver esaurientemente risposto ai chiarimenti richiesti, si rassegna la presente relazione.

Modugno (BA), 22.11.2021

IL CTU
Ing. Sigismondo Ceo

