

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Dr.M.Cavallo**

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura esecutiva R.G.E. 51-2023**  
**Promosso da :Organa Spv srl**  
**Via Alfieri N.°1**  
**31015 Conegliano (TV)**  
**Partita IVA: 05277610266**  
**Studio Legale :Avv.Vincenza Genchi**  
**Via Imbriani 121**  
**70121 Bari**  
**enzagenchi@pec.giuffre.it**

**In danno di :**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.M.Cavallo**  
**C.T.U. Arch. Massimo Moramarco**  
**Custode/Delegato : Avv. Pierluigi Rossi**  
**Via A.Gimma N.°72-pierluigirossi@pecgiuffre.it**

**1)Foglio 3, P.lla 2014, sub 1 ,Categoria A/10,Ufficio e studi privati . Piano Terra Giovinazzo**  
**.Via De Turcolis N.°30-32**

**VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :119000 €**



## **PREMESSA**

Con Decreto del Giudice M.Cavallo del 04/06/2023, io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco, con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe.

## **SI PRECISA CHE:**

Date le caratteristiche del bene, ho predisposto un lotto di vendita unico.

## **BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE**

Ufficio posto al piano terra di una palazzina di recente realizzazione di cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'immobile è destinato a ufficio e studio privato A/10, si estende su un unico livello, posto al piano terra, con accesso dal civico 30-32 di Via De Turcolis in Giovinazzo (Ba). L'immobile è costituito da quattro vani oltre un bagno, e un piccolo terrazzino ad uso esclusivo con l'affaccio su ampio cortile condominiale dove è presente l'ampia rampa di accesso ai box del piano interrato. I due vani con affaccio diretto su Via De Turcolis, sono dotati di un'ampia vetrata in alluminio e vetro satinato, il terzo vano è dotato di una piccola finestra ricavata nella parte alta della muratura, con affaccio sull'ampio cortile interno, attraverso una porta blindata che consente l'accesso ad un piccolo terrazzino ad uso esclusivo, con affaccio sul cortile interno. E' infine presente un quarto e ultimo vano, che è privo di finestre aperte direttamente all'esterno e che prende luce da una vetrata fissa, presente nella parte alta della muratura che affaccia sul bagno posteriore. Infine è presente un bagno posteriore dotato di una finestra apribile, posta nella parte alta della muratura e che si affaccia sull'ampio cortile condominiale interno.

L'edificio è di recente realizzazione, è stato infatti edificato tramite la Concessione edilizia N.°97/99, rilasciata dal Comune di Giovinazzo in data 12/09/2000 (Da All.-D1 ad All.-D3) e le successive varianti in corso d'opera che riporto di seguito:

-N.°158/2000 del 12/01/2001 (Da All.-D4 ad All.-D9).

-N.°60/2002 del 20/05/2002. (Da All.-D10 ad All.-D15).

La struttura portante dell'edificio è la classica struttura portante a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

L'edificio è dotato di certificato di abitabilità, Prot. 13285-23427 rilasciato dal Comune di Giovinazzo il 7 Novembre del 2002 (Da All.-D16 ad All.-D20).

Non sussistono difformità edilizie tra quanto da me rilevato in sede di sopralluogo (All.-E) e la planimetria allegata alla concessione edilizia in variante N.60 del 20 Maggio 2002 (All.-D15).

Non sussiste inoltre difformità tra lo stato di fatto dell'immobile, da me rilevato in sede di sopralluogo e riportato nel mio rilievo (All.-E) e la planimetria catastale (All.-F).

L'immobile oggetto della procedura ha i seguenti identificativi catastali:

Foglio 3, P.lla 2014, sub 1, Categoria A/10, Uffici e studi privati. Piano terra, di De Turcolis 30-32, Giovinazzo (BA) Rendita Catastale Euro 1102,64 (All.-G).

Gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà del seguente debitore per la quota di 1/1:



**Residente in**

**.(All.-H1).**

### **1. ACCESSO ALL'IMMOBILE (All.-O)**

Dopo aver scaricato dal fascicolo telematico del Polisweb del Tribunale di Bari, la documentazione necessaria, ho scaricato dal sito della Agenzia delle Entrate, Sister , la Visura e planimetria Catastale dell'immobile oggetto della procedura e ho effettuato inoltre una prima ispezione ipotecaria preliminare, al fine di verificare la completezza della Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente(All.-C). Successivamente ho concordato con il Custode Avv.Pierluigi Rossi , la data del sopralluogo. Le convocazioni del sopralluogo sono state inviate dal Custode alle parti.

Pertanto il 30/06/2023, alle ore 10:30, mi sono recato, congiuntamente al Dott.Pierluigi Rossi presso l'immobile oggetto del procedimento, al fine di effettuare il sopralluogo indispensabile ai fini della redazione del mio elaborato peritale. Le comunicazioni alle parti per la notifica di accesso all'immobile, erano state effettuate dal Custode, a mezzo pec e raccomandate con avviso di ricevimento. La debitrice non era presente al sopralluogo e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile, inoltre dal momento che la raccomandata di notifica del sopralluogo non è stata ricevuta dalla debitrice e dallo studio degli atti contenuto nel fascicolo telematico, appariva chiaro che la debitrice risulta da tempo irreperibile, si è presa la decisione di forzare la porta d'accesso tramite il ricorso ad un fabbro e in presenza della forza pubblica. Pertanto così come previsto dalla procedura nei casi d'irreperibilità del debitore, il custode Avv.Pierluigi Rossi, ha informato la polizia municipale del Comune di Giovinazzo di dover eseguire un accesso forzoso all'immobile in oggetto e ha chiesto che l'accesso forzoso potesse avvenire in presenza di agenti della polizia municipale. Pertanto dopo aver personalmente contattato un fabbro disponibile ad eseguire la forzatura della porta d'accesso all'immobile , di comune accordo con il custode e con la polizia Municipale di Giovinazzo, si è fissato per il 09/10/2023, alle ore 15:30 ,la data per il secondo sopralluogo, durante il quale alla presenza della polizia municipale di Giovinazzo si è proceduto con l'ausilio del fabbro all'accesso forzoso all'immobile. Una volta forzata la porta di accesso all'immobile , ho eseguito un rilievo, metrico e fotografico dell'immobile , indispensabile ai fini della redazione della mia perizia di stima. Al sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto , due agenti della polizia municipale di Giovinazzo , il Custode della procedura , l'Avv.Pierluigi Rossi coadiuvato da alcuni suoi collaboratori e infine il fabbro da me contattato .

### **2.CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE**

A tutto il giorno 14/08/2024, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria ,risulta che: Il bene oggetto del procedimento è intestato al seguente debitore esecutato :

Preciso che, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato, pertanto in data 09/05/2024, mi sono recato al Comune di Giovinazzo, presso lo sportello dei servizi demografici e ho chiesto un estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (All.-H2).

Dai suddetti certificati si evince che:

il giorno 28-04-2003, alle ore 12:15,

Residente a \_\_\_\_\_ e

. Residente a Giovinazzo (BA), si sono uniti in matrimonio. Con Atto in data  
a rogito del Notaio Dr Franco Longo Debellis del Distretto notarile di Bari , gli sposi



hanno scelto il regime di separazione di Beni (All.-H2).

### **3.PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO (ALL.B)**

L'immobile è pervenuto alla debitrice attraverso (All.-B) l'atto di Compravendita Repertorio 13181 , Raccolta 9901 del 29-07-2019 redatto dinanzi al Notaio Pasquale De Candia , notaio in Molfetta Registrato a Bari il 31/07/2019 , al n.5390/1T .Trascritto a Bari il 01/08/2019 ai nn.36098/25930

La parte venditrice era G.S.A Global System Activity S.R.L. società costituita in Italia , con sede in Giovinazzo alla Contrada Piscina Carella s.n.c.

La parte acquirente era:

L'immobile oggetto della compravendita era solo l'immobile oggetto della presente procedura:

-Ufficio Categoria A/10, sito al piano terra di Via Grimaldi De Turcolis N.°30-32, in Giovinazzo (BA) , avente i seguenti identificativi catastali Fg 3, p.la 2014 , sub 1.

### **4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE (All.-C)**

La documentazione prodotta dal creditore procedente, che consiste in un Certificato notarile (All.-C), a firma del Notaio Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia .

È completa infatti:

A)dopo una mia attenta analisi, risulta che:" la suddetta certificazione notarile sostitutiva, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento".

B)Inoltre sussiste:" una continuità delle trascrizioni degli atti d'acquisto derivativo od originario riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento, fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa".

Va precisato che:

La data di trascrizione del pignoramento è: 20-02-2023. Reg. Gen. 7940 Reg. Part 5957 (da All.-A6 a All.-A7) e pertanto la certificazione notarile doveva indicare, come del resto ha fatto, un atto di provenienza dell'immobile, risalente ad almeno 20 anni prima del 2023 e quindi doveva individuare un atto di provenienza degli immobili in oggetto, precedente al 2003. Inoltre sussiste una continuità delle trascrizioni, perché nel caso in esame, sono stati trascritti tutti gli atti di compravendita dei vari proprietari dell'immobile in oggetto che si sono succeduti negli anni.

**Va tuttavia precisato che tra le trascrizioni pregiudizievoli che sono state segnalate nella certificazione notarile(All.-C),prodotta dal creditore procedente e da me verificata, sussiste una nota di trascrizione di una domanda giudiziale, che consiste in una revoca di atti soggetti a trascrizione con cui la curatela del fallimento della Global System, chiede di annullare l'atto di compravendita del Notaio Pasquale De Candia del 29/07/2019 rep 13181/racc**



**9901(All.B)con cui la debitrice della procedura oggetto della presente perizia di stima ,**  
**acquistò dalla Global System Activity S.r.l. l'immobile oggetto della**  
**presente procedura.Fondamentalmente è stato chiesto l'annullamento dell'atto di provenienza**  
**dell'immobile in oggetto , in virtù del fatto che nel suddetto atto di compravendita, l'immobile**  
**passa dalla società Gsa Global System Activity Srl, il cui socio unico , amministratore unico , e**  
**legale rappresentante era ,al soggetto privato**  
**.In virtù di tale situazione la curatela fallimentare ravvisa un tentativo di celare un**  
**trasferimento a titolo gratuito del bene oggetto della procedura in oggetto e chiede pertanto**  
**l'annullamento dell'atto di compravendita e la restituzione da parte della debitrice ,**  
**dell'immobile oggetto della presente perizia , alla curatela fallimentare della GSA Global**  
**System Activity .Ho contattato l'Avv.Nicola Nisio, per conto del quale si è provveduto a fare**  
**trascrivere la nota di trascrizione della domanda giudiziale sopra descritta ,che ha dichiarato**  
**che allo stato attuale la domanda giudiziale non ha ancora prodotto una sentenza definitiva .**  
**Pertanto a mio avviso , per quanto sopra esposto in futuro potrebbe venire meno la continuità**  
**delle trascrizioni del bene oggetto della presente procedura.**  
**Per un approfondimento della questione, rimando alla nota di trascrizione della domanda**  
**giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione (da All.-A13 ad All.-A15) e all'atto di**  
**provenienza dell'immobile (All.B) , entrambi allegati alla presente relazione.**  
**Ho riportato la trascrizione di tale domanda giudiziale anche qui di seguito al successivo**  
**punto 4 del paragrafo 12.**

#### **A)Provenienza ultraventennale dei beni oggetto del procedimento:**

La certificazione notarile (All.-C) fornita dal creditore procedente, è risultata esaustiva in merito alla provenienza ultraventennale dei suddetti immobili, poiché ha individuato almeno un atto notarile di provenienza dell'immobile in oggetto, che è stato stipulato in data che precede di almeno 20 anni la data di trascrizione del pignoramento.

Infatti, nella certificazione notarile, si risale a un atto di provenienza ultraventennale che consiste nell'atto notarile di compravendita, stipulato dal Notaio D'Alesio Salvatore del 05/11/2002 Rep51867 ,Trascritto a Bari il 29/11/2002 Reg.Gen.52246 Reg.Part.37496, (All.-A98-All.-A100). che precede quindi di 21 anni la data del pignoramento della presente procedura che è del 20/02/2023(All.-A6-All.-A7).

Nello specifico, l'atto di provenienza ultraventennale consiste nell'atto di compravendita stipulato dal Notaio D'Alesio Salvatore del 05/11/2002 Rep51867 ,Trascritto a Bari il 29/11/2002 Reg.Gen.52246 Reg.Part.37496,che precede quindi di 21 anni la data del pignoramento della presente procedura che è del 20/02/2023(All.-A98-All.-A100).

,con cui il San Paolo Leasing S.p.a. Società di Leasing Internazionale con Sede in Milano cod Fisc 04248580153 acquistò da cod fisc

I l'immobile oggetto della procedura.

#### **B)Continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto :**

L'immobile oggetto della procedura è stato oggetto di vari passaggi di proprietà dalla sua realizzazione a oggi. Per ciascuno di tali passaggi di proprietà, che sono tre atti di compravendita e un atto di fusione per incorporazione, ho reperito e allegato alla presente le relative note di trascrizione,che coincidono con quelle riportate nella Certificazione Notarile fornita dal creditore procedente, che pertanto risulta esaustiva rispetto alla continuità delle trascrizioni. Riporto di seguito i vari passaggi di proprietà che hanno interessato, l'immobile negli anni e le relative note di trascrizione:

-1)Atto di Compravendita , Notaio D'Alesio Salvatore del 05-11-2002, repertorio 51867, Trascrizione del 29-11-2002 , Reg Generale 52246 , Reg.Part 37496.(da All.-A98 a d All.-A100)



Soggetto a favore San Paolo Leasint S.p.a. Società Leasing internazionale (MI) , Cod.fisc 04248580153

Soggetto contro ,

-2)Atto di Fusione di società per incorporazione, Notaio Agostini Emanuela del 19-12-2007, repertorio 59831/8251, Trascrizione del 06-02-2008 , Reg Generale 5769 , Reg.Part 3773.(da All.-A16 ad All.-A45).

Soggetto a favore Leasint S.p.a.Sede Milano, Cod.fisc 01682080153

Soggetto contro, San Paolo Leasint SPA Società di Leasing internazionale (MI).

Cod.fisc 04248580153.

N.B. Tale atto è stato oggetto i due differenti atti di rettifica che hanno interessato immobili estranei alla procedura,siti in Bitonto e Gioia del Colle.Riporto i dati di tali atti di rettifica e allego alla presente, le note di trascrizione degli stessi:

-Fusione di società per incorporazione Reg Gen 17390 ,Reg Partic 11362 Trascrizione del 16/04/2008 (da All.-A46 ad All.-A71).

-Fusione di società per incorporazione Reg Gen 16646 ,Reg Partic 12671 Trascrizione del 03/05/2012 (da All.-A72 ad All.-A97).

-3)Atto di Compravendita , Notaio Camata Olga , Molfetta del 09-10-2013, repertorio 39491/9855, Trascrizione del 04-11-2013 , Reg Generale 36642 , Reg.Part 27328. (da All.-A103 ad All.-A105).

Soggetto a favore G.S.A , Global System Activity . Sede Giovinazzo (BA) Cod.fisc 06911030721

Soggetto contro , Leasint Spa , Sede Milano(MI) cod.fisc 01682080153

-4)Atto di Compravendita , Notaio De Candia Pasquale , Molfetta del 29-07-2019, repertorio 13181/9901, Trascrizione del 01-08-2019 , Reg Generale 36098 , Reg.Part 25930.(All.-A101 ad All.-102)

Soggetto a favore :

Soggetto contro , G.S.A , Global System Activity . Sede Giovinazzo (BA) Cod.fisc 06911030721

### **C) Formalità pregiudizievoli nel periodo ventennale**

Al fine di verificare la completezza della certificazione notarile fornita dal creditore procedente ,relativamente alla presenza di formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile oggetto della procedura , ho eseguito una mia ispezione ipotecaria di controllo. In considerazione del fatto che l'immobile è stato oggetto di tre cambi di proprietà nel ventennio, ho ritenuto opportuno eseguire un'ispezione ipotecaria sull'immobile(da All.-1 ad All.-A3) , che è possibile a partire dal 1996 in poi e pertanto in grado di coprire il periodo ventennale previsto, che nel caso in esame inizia nel 2003.Ho inoltre per sicurezza eseguito anche un'ispezione ipotecaria sul soggetto debitore

Considerando che ho individuato le stesse formalità riportate nella certificazione notarile fornita da creditore procedente , posso concludere che la certificazione è stata correttamente eseguita anche in merito alla ricerca delle formalità pregiudizievoli presenti nel periodo ventennale (All.-A).Rimando al successivo paragrafo 12 della presente perizia , per una trattazione esaustiva della formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile in oggetto.

## **5.INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA LOTTO UNICO**

**Tipologia:** Ufficio con accesso diretto dalla strada, tramite due vetrine , posto al piano terra di una palazzina di recente realizzazione di 5 piani fuori terra oltre un piano interrato che ospita una serie di box .

**Ubicazione (coordinate geografiche dell'ufficio) (All.-L).**

L'immobile è ubicato a Giovinazzo (BA), Via De Turcolis 30-32.



Coordinate geografiche dell'immobile sono : **41.18929487545689, 16.669727534035264**

Per raggiungere l'immobile da Bari, bisogna percorrere, Via Amendola/SS100 in direzione Taranto, all'altezza di Mungivacca, bisogna svoltare per Foggia immettendosi sulla SS16, e percorrerla per alcuni chilometri, immettersi in Giovinazzo svoltando a destra tramite l'entrata Giovinazzo Sud , dopo pochi metri svoltare alla prima a sinistra e subito dopo alla prima a destra , immettersi su Via Bitonto e continuare dritto per qualche km , arrivati all'incrocio con Via Bari , bisogna svoltare a sinistra , continuare dritto e arrivati su piazza Vittorio Emanuele , bisogna svoltare a destra e percorrerla tutta , usciti dalla piazza bisogna immettersi su Via Molfetta e dopo pochi metri , bisogna svoltare alla prima a destra e immettersi su Via Crocifisso, dopo pochi metri bisogna svoltare alla seconda strada a destra e immettersi su De Turcolis, percorrerla tutta in direzione del mare , poco prima di arrivare all'incrocio con Lungo mare Marina Italiana , sul lato destro , al civico 30-32 di Via De Turcolis è presente l'immobile oggetto della procedura .

### **Suddivisione dei vari ambienti (All.-E):**

L'ufficio è posto al piano terra e risulta così suddiviso :

- un primo ampio vano ufficio di mq 13 con affaccio diretto alla strada tramite una vetrina su Via De Turcolis N.°30
- un secondo ampio vano ufficio di mq 12 con affaccio diretto alla strada tramite una vetrina su Via De Turcolis N.°32.
- un terzo vano N.°1 di 12,5 mq che prende luce da una vetrata posta nella parte alta della parete , che prende a sua volta luce dal bagno che affaccia sul prospetto posteriore .
- un quarto vano ufficio 3 di 17 mq che prende luce da una finestra posta nella parte alta della parete e che affaccia sull'ampio cortile posteriore.
- un bagno di 3 mq, con annesso antibagno di 1 mq, che affaccia tramite una finestra sull'ampio cortile posteriore.
- un terrazzino di 8 mq , di pertinenza e ad uso esclusivo , posto a livello dei vani principali e che affaccia sull'ampio cortile posteriore condominiale.

### **Confini (All.-i)**

L'ufficio oggetto del procedimento confina a:

- Nord , in parte , con l'appartamento di proprietà di avente i seguenti identificativi catastali :Fg3 , p.lla 2014 , sub 23.e in parte con il corpo scale condominiale .
- Est con la Via De Turcolis ,N.B. Sullo stralcio di mappa (All.-G4) il confine Est in esame è in realtà indicato come la particella 1996 del foglio 3 e non è rappresentato come fosse la sede stradale di Via De Turcolis, ho pertanto effettuato una visura catastale su questa particella(da All.-i5 a All.-i11) al fine di verificare a chi fosse intestata e ho pertanto accertato che allo stato attuale tale particella rappresenta una area stradale e parcheggi pubblici ceduta al comune di Giovinazzo con atto di convenzione del 02/02/1999 Rep766 Notaio Longo De Bellis in Giovinazzo .Pertanto ho appurato che la particella 1996 del foglio 3 , fa parte a tutti gli effetti di Via De Turcolis e il fatto che sullo stralcio di mappa la p.lla 1996 ,non è stata fusa con la sede stradale di Via De Turcolis è imputabile ad un mancato aggiornamento dello stralcio di mappa .
- Sud con la particella 1268
- Ovest confina l'atrio condominiale presente sul prospetto posteriore.

### **Dati catastali (All.-G):**

È identificato al catasto con i seguenti dati:

- Foglio 3 , P.lla 2014 , sub 1 , Categoria A/10, Classe U . Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale :totale 69mq , Rendita Euro 1.102,64. Variazione toponomastica del 10/05//2018 Pratica



n,BA0119216 in atti dal 10/05/2018 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento Ansc (n.28744.1/2018).

**Prezzo base: 119000€**

## **6.PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO (All.-D)**

### **Pratiche edilizie svolte e Difformità rispetto al progetto approvato:**

L'edificio è di recente realizzazione ,è stato infatti edificato tramite la Concessione edilizia N.°97/99 (da All.D1 - ad All.-D3) , rilasciata dal Comune di Giovinazzo in data 12/09/2000 e le successive varianti in corso d'opera che riporto di seguito :

-N.°158/2000 del 12/01/2001 (da All.D4 - ad All.-D9)

-N.°60/2002 del 20/05/2002 . (da All.D10 - ad All.-D15)

Dal confronto tra il mio rilievo eseguito durante il sopralluogo (All.-E) e gli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera (All.-D15) N60 del 2002 , si evince che non sussistono difformità tra quanto era previsto nei disegni allegati alla suddetta Variante in corso d'opera e quanto da me rilevato in sede di sopralluogo (All-E).

Esiste un certificato di abitabilità dell'immobile oggetto della procedure , rilasciata in data 07/11/2002 , dal comune di Giovinazzo (All.-D16 ad All.-D20)

## **7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-G)**

1)L'immobile in oggetto è catastalmente intestato a:

1		Cod.Fisc. J	proprietà per 1/1 In regime di separazione di beni
---	--	----------------	--

n	Sezione Urbana	foglio	Partic	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categ oria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		3	2014	1			A/10	U	3,5 vani	Totale :69	Euro 1102,64	VARIAZION E TOPONOMA STICA del 10/05/2018 pratica n.ba0119216 in atti dal 10/05/2018 VARIAZION E TOPONOMA STICA DERIVANTE DA AGGIORNA MENTO ANSC (n.28744.1/201 8
Indirizzo				Via Grimaldi De Turcolis n.30-32 Piano T								

L'immobile appartiene alla categoria di destinazione A/10, con la quale s'identificano Uffici e studi privati





*A/10(T7)Uffici e studi privati , uffici privati”open space”(Circolare n.5 del 14 marzo 1992 della Ex direzione Generale del Catasto e dei SS,TT.EE ):ambulatori medici , asili infantili e ludoteche di limitata ampiezza , agenzie assicurative (vedi anche categoria D/5 )e di viaggi situati nei piani situati nei piani sovrapposti al piano terra ;laboratori professionali (ad esempio ,i laboratori professionali (ad esempio , i laboratori odontotecnici, per analisi cliniche , ecc);locali adibiti ad uffici pubblici di limitata spaziosità che non differiscono per tipo costruttivo alle unità immobiliari comunemente adibite ad ufficio (massima n.55 del massimario allegato alla Circolare n.134/41dell’istruzione II)  
(il Catasto dei fabbricati,B.Polizzi ,D.Flaccovio Editore).*

### **Incongruenze catastali**

Incongruenze catastali relative ai seguenti immobili oggetto del procedimento:

Da un confronto tra la planimetria catastale allegata alla presente perizia (All.-F) e il rilievo da me eseguito al momento del sopralluogo (All.-E), non sono risultate difformità catastali .

## **8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

**Tipologia:**Ufficio composto da quattro vani oltre un piccolo bagno e un terrazzino ad uso esclusivo ,con accesso diretto dalla strada tramite , due ampie vetrine .Due vani sono illuminati direttamente dalla strada ,mentre dei due restanti vani posteriori, uno è privo di finestra e riceve luce e aria attraverso una vetrata posta nella parte alta della parete , e l’altro è dotato di un finestrino posto nella parte alta della parete ed è poi dotato di una porta blindata con affaccio su un terrazzino di pertinenza e ad uso esclusivo con affaccio sull’ ampio cortile interno condominiale

### **Composizione interna (All.-E):**

**-UFFICIO 1:** Si accede a tale vano direttamente da Via De Turcolis N°30 attraverso la vetrata in vetro e alluminio che costituisce uno dei due accessi all’ufficio.Il vano ha una superficie di 13mq

**-UFFICIO 2:** Si accede a tale vano direttamente da Via De Turcolis N°32 attraverso la vetrata in vetro e alluminio che costituisce uno dei due accessi all’ufficio. Il vano ha una superficie di 12mq.

**-UFFICIO 3:** Si accede a tale vano attraverso una porta che collega il vano ufficio 2. E il vano 1.Tale vano è dotato di una porta blindata che conduce ad un terrazzino ad uso esclusivo che affaccia su un ampio cortile interno del prospetto posteriore , ed è inoltre dotato di una piccola finestra ricavata nella parte alta della muratura che affaccia sull’ ampio cortile condominiale interno.

**-VANO 1 :** Si accede a tale vano sia attraverso una porta che collega il vano ufficio 1, sia attraverso una porta presente nel vano ufficio 3. In tale vano è presente un piccolo ripostiglio in cui è presente la caldaia a metano. All’interno di tale vano è inoltre presente una porta che conduce a un bagno .Il vano in questione è privo di finestre che affacciano all’esterno e riceve luce da una vetrata fissa presente nella parte alta della muratura che affaccia sul bagno adiacente.

**-BAGNO:** Attraverso una porta presente nel Vano 1 si accede a un piccolo antibagno dotato di un lavandino e da questo si accede al bagno che riceve luce e area direttamente dall’esterno attraverso una finestra posta nella parte alta della parete che affaccia sull’ ampio cortile interno .

**-TERRAZZINO:** Attraverso una porta blindata presente nel vano Ufficio 3 si accede ad un terrazzino a livello e ad uso esclusivo, di 8 mq ,che affaccia sull’ ampio cortile condominiale posto sul prospetto posteriore.



Vano	Altezza in metri	SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq	Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ufficio 1	3,58 m	13 mq	1	Est	Buone
Ufficio 2	3,58m	12 mq	1	Est	Buone
Ufficio 3	3,58m	17 mq	1	Ovest	Buone
Bagno	3,58 m	4,6 mq	1	Ovest	Buone
Terrazzino		8 mq	0,1	Ovest	Buone

#### **MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:**

**La superficie commerciale = la superficie coperta calpestabile + superficie occupata da tramezzi e muri perimetrali considerati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm + metà della superficie occupata dai muri posti a confine con altre proprietà fino a uno spessore massimo di 25 cm + superfici lorde scoperte o di pertinenza, ridotte con appositi coefficienti riduttivi, che ho dedotto dall'Allegato C del D.p.r. 138/98.**

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'UFFICIO È PARI A 70MQ .**

Ed è stata ottenuta sommando A+B:

A=69mq=La superficie lorda coperta dell'ufficio, occupata dai vani principali e accessori diretti, è pari a 69mq e comprende:

- la superficie netta calpestabile.
- la superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- la superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera e per uno spessore massimo di 25 cm.
- la superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

B=1mq=la superficie virtualizzata pari a 1mq , è stata ottenuta moltiplicando la superficie lorda scoperta reale pari a 9mq, del terrazzino ad uso esclusivo e posto al livello dei vani principali ,moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari a 0,1. Ho inteso, infatti, tale superficie come "pertinenze esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare , comunicante con i vani principali ".

$$9 \text{ mq} \times 0.10 = 1 \text{ mq}$$

Preciso che in considerazione del fatto che l'immobile è accatastato come appartenente alla categoria A/10 ufficio, ai fini del calcolo della superficie commerciale , ho utilizzato i coefficienti



riduttivi indicati nell'allegato C del Dpr 138/98, previsti per la categoria Gruppo T, Unità immobiliari a destinazione terziaria, Sotto categoria T/7 (Uffici studi e laboratori professionali), così come indicati nell'allegato B del suddetto Dpr 138/98.

#### **TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA APPARTAMENTO=69MQ**

La superficie lorda coperta dell'ufficio è pari a 69 mq, che corrisponde alla superficie occupata dai vani principali e degli accessori diretti e comprende:

- la superficie netta calpestabile.
- la superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- la superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

#### **TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA = 9 MQ: terrazzino a livello di pertinenza a uso esclusivo**

La superficie lorda scoperta dell'ufficio è pari a 9 mq ed è così costituita:

- 9 mq di terrazzino di pertinenza a uso esclusivo e a livello

La superficie lorda scoperta comprende:

- superficie netta calpestabile.
- la superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.
- la superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

#### **TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA=59MQ**

È la superficie calpestabile interna dell'immobile in oggetto, pertanto non sono computate le superfici occupate da tramezzi, muri di confine con altre proprietà, muri perimetrali esterni.

#### **TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA=8MQ**

La superficie netta scoperta dell'ufficio è pari a 8mq ed è costituita da un terrazzino a livello e a uso esclusivo comunicante direttamente con i vani principali.

La superficie netta è la superficie calpestabile esterna dell'immobile in oggetto, pertanto non sono computate le superfici occupate da tramezzi, muri di confine con altre proprietà, muri perimetrali esterni.

#### **Finiture**

##### ***-Pavimenti:***

I pavimenti presenti in tutto l'ufficio fatta eccezione per il bagno sono, in parquet di colore chiaro, in buono stato e di qualità media.

Nel bagno il pavimento è rivestito con ceramica di colore chiaro, finitura opaca, di recente realizzazione in buono stato e di qualità media.

Sulla terrazza a livello, il pavimento è rivestito in ceramica di colore chiaro, finitura opaca, di recente realizzazione in buono stato e di qualità media.

##### ***-Rivestimento pareti:***

Le pareti sono tinteggiate per lo più in verde acqua, con smalto finitura satinata. Fino ad una certa altezza sono rivestite in legno.



Sulle pareti del bagno è presente un rivestimento in ceramica di colore chiaro, finitura opaca, in buono stato e di qualità media.

**-Porte interne:**

-Le porte interne sono in legno di colore scuro e vetro satinato con venature a vista, sono di recente realizzazione, di qualità media e in buono stato manutentivo.

**-Porta esterna:**

- La porta di accesso dalla strada è in alluminio anodizzato naturale e vetro satinato, di tipo molto robusto resistente all'effrazione.

**-Infissi esterni:**

-Le finestre sono di recente realizzazione, di qualità media e in buono stato di manutenzione. Sono in alluminio verniciato a polvere, di colore chiaro

**-Sanitari bagni:**

-Sono in ceramica bianca di tipo standard, di qualità media e in buono stato di manutenzione.

**Impianti:**

-è presente un impianto elettrico sottotraccia.

-è presente un impianto di video citofono.

-è presente un impianto Tv.

-è presente un impianto idrico-fognario.

-sono presenti due condizionatori con due split interni posti nei vani Ufficio 1 e 3 e una unità esterna poste sul terrazzino a livello che affaccia sul prospetto interno. Presumo con sistema caldo/freddo.

- è presente un impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori presenti in ogni stanza.

**-caratteristiche strutturali:**

-immobile è realizzato con la classica struttura portante a travi e pilastri in cemento armato, e solai in laterocemento.

**-condizioni manutentive:**

.Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, non sono presenti macchie d'umidità, crepe, lesioni, distacchi d'intonaco.

**9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es. posti auto comuni ,giardino ecc.)**

A causa delle morosità della debitrice, il condominio ha estromesso la stessa dalla gestione condominiale. Ho fatto richiesta a mezzo pec alla amministratrice dello stabile di una dichiarazione formale in merito a questa estromissione, avvenuta dopo una delibera condominiale, ma al momento della mia consegna non mi era stata inviata. Provvederò a depositare un'integrazione documentale nel fascicolo della procedura, nel caso in cui mi fosse consegnata una risposta in merito a tale problematica.

**10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Data irreperibilità della debitrice, abbiamo eseguito un accesso forzoso all'immobile tramite il ricorso ad un fabbro e in presenza della forza pubblica. Al momento del mio sopralluogo



l'immobile è apparso in buono stato di manutenzione e igiene. Pertanto ipotizzo che venga utilizzato anche se non in modo continuo ma saltuario.

Tramite un'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate ufficio Ufficio Territoriale di Bari, ho inoltre appurato che non esistono contratti di locazione o comodato d'uso gratuito relativamente all'immobile in oggetto .

Ho richiesto un certificato di residenza storico (All.-H) della debitrice, da cui si evince che, la residenza attuale è in /SNC dal 09-10-2015 ad oggi.

Mentre in passato la residenza della debitrice era :

-Via G.Gentile N.°4 int. 2 dal 10-09-2003 al 08-10-2015.

## **11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE**

L'edificio fa parte di un condominio, tuttavia dopo essermi interfacciato con l'amministratrice, mi è stato riferito che a causa della morosità della debitrice ,il condominio deciso di estromettere la debitrice dal condomino. Ho fatto richiesta a mezzo pec alla amministratrice dello stabile di una dichiarazione formale in merito a questa estromissione, che secondo quanto riferitomi è avvenuta dopo una delibera condominiale, ma al momento della mia consegna non mi era stata inviata .Provvederò a depositare un'integrazione documentale nel fascicolo della procedura , nel caso in cui mi fosse consegnata una risposta in merito a tale problematica.

Riporto di seguito gli estremi dell'amministratrice dello stabile :

Studio Valente Via Monte Grappa, 13, 70054 Giovinazzo BA.

Pec:Valente.giacomamaria@avvocatibari.legalmail.it

## **12.FORMALITA' CHE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE, DEL PIGNORAMENTO HANNO INTERESSATO LE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI (All.-A) e (All.-C)**

Si precisa che ,la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore procedente è: 20/02/2023 (da All.-A6 ad All.-A7).

Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato, che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore, il periodo ventennale che ho analizzato, parte dal 2003 ed è terminato il 23-07-2024, data in cui ho effettuato la mia ispezione ipotecaria.

A seguito della ispezione ipotecaria innanzi descritta, sono pertanto risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, riportate nell'Allegato A, che sono tra l'altro quelle individuate nella certificazione notarile fornita dal creditore procedente (All.-C), che pertanto anche in questa parte è risultata completa ed esaustiva.

### **1) Vedi ALL.-A6 e ALL.-A7**

#### **NOTA DI ISCRIZIONE**

*Presentazione* n.20 del 20/02/2023

*Registro Particolare:*5957

*Registro generale:* 7940

**SEZIONE A-GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione:*ATTO GIUDIZIARIO

*Data:*31/01/2023

*Numero di repertorio:* 771



*Pubblico Ufficiale* :Unep Corte D' Appello di Bari      cod. fisc. 931 235 80727  
*Sede*: BARI (BA)

*Dati relativi alla Convenzione*

*Specie*: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
*Descrizione* : 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI  
*Voltura catastale automatica* : NO

*Altri dati*

*Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A , sezione B ,sezione C*  
*Richiedente* : ROMITO VALENTINA X AVV. VINCENZA GENCHI  
*Codice Fiscale* : GNC VCN 63R56 A662 0  
*Indirizzo* :BARI, STR.PALAZZO DELL'INTENDENZA N.45

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali*: 1              *Soggetti a favore*: 1              *Soggetti contro*: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

*Unità negoziale n.*: 1  
*Immobili n.*1  
*Comune*: E047 –GIOVINAZZO (BA)  
*Catasto*:FABBRICATI  
*Sezione urbana* : foglio: 3              *Particella*: 2014              *Subalterno*: 1  
*Natura*: A10- UFFICI E STUDI PRIVATI  
*Consistenza*:3,5 vani  
*Indirizzo*: VIA GRIMALDI DE TURCOLIS  
*N.Civico*: 30-32  
*Piano* : T

SEZIONE C-SOGGETTI

*A Favore*  
*Soggetto n.*1  
*In qualità di* :FAVORE  
*denominazione o ragione sociale* :ORGANA SPV S.R.L.  
*Sede* : CONEGLIANO (TV)  
*Cod Fisc*: 05277610266  
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1  
*Per il diritto di* :PROPRIETÀ  
*Per la quota di*: 1/1

*CONTRO* :

*Soggetto n.*1  
*In qualità di* : CONTRO  
*Cognome* :  
*Nome* :  
*Nata il* :  
*A* :  
*Sesso* :  
*Cod Fisc*:



*Relativamente all'unità negoziale n. 1*  
*Per il diritto di: PROPRIETÀ*  
*Per la quota di :1/1*

#### SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

#### **2) Vedi ALL.A8- e ALL.-A10**

##### **NOTA DI ISCRIZIONE**

*Presentazione n.365 del 09/05/2014*

*Registro Particolare: 1772*

*Registro generale: 16015*

##### **SEZIONE A-GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO*

*Data: 08/05/2014*

*Numero di repertorio: 39757/10045*

*Notaio : Camata Olga*

*Codice fiscale CMT LGO 53T44 A662K*

*Sede: MOLFETTA (BA)*

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA LEGALE*

*Derivante da : 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

*Capitale €: 70.000,00*

*Tasso interesse annuo: 4,414 %*

*Tasso interesse semestrale:*

*Interessi:-*

*Spese :*

*Totale €: 126.000,00*

*Importi variabili: SI*

*Valuta estera*

*Somma iscritta da aumentare automaticamente :*

*Presenza di condizione risolutiva:*

*Durata: 10 anni*

*Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A e sezione C*

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali: 1                      Soggetti a favore: 1                      Soggetti contro: 1*

#### **SEZIONE B -IMMOBILI**

*Unità negoziale n.: 1.*

*Immobili n.1*

*Comune: E047 -GIOVINAZZO (BA)*

*Catasto: FABBRICATI*

*Sezione urbana :*



*foglio: 3          Particella: 2014          Subalterno: 1*  
*Natura: A10 –UFFICI E STUDI PRIVATI*  
*Consistenza: 3,5 vani*  
*Indirizzo: VIA GRIMALDI DE TURCOLIS*  
*N.Civico:*  
*Piano: T*

#### SEZIONE C-SOGGETTI

##### A Favore

##### *Soggetto n.1*

*In qualità di :CREDITORE IPOTECARIO*

*denominazione o ragione sociale :BANCAPULIA SPA*

*Sede : SAN SEVERO (FG)*

*Cod Fisc: 00148520711*

*Domicilio ipotecario eletto:SAN SEVERO-VIA TIBERIO SOLIS*

*Relativamente all'unità negoziale n. 1*

*Per il diritto di :PROPRIETÀ*

*Per la quota di: 1/1*

##### *CONTRO:*

##### *Soggetto n.1*

*In qualità di : DEBITORE IPOTECARIO*

*Denominazione o ragione sociale:G.S.A. GLOBAL SYSTEM ACTIVITY SRL*

*Sede:GIOVINAZZO*

*Cod Fisc: 06911030721*

*Relativamente all'unità negoziale n. 1*

*Per il diritto di: PROPRIETÀ*

*Per la quota di:1/1*

#### SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e / o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare )*

IL PIANO DI RIMBORSO DEL MUTUO E' COSI' STRUTTURATO: - UNA RATA INIZIALE DI SOLI INTERESSI, A DECORRERE DALLA DATA ODIERNA, CHE SCADRÀ IL 31 MAGGIO 2014, FINALIZZATA AD ALLINEARE LE SUCCESSIVE SCADENZE CON LA FINE DEI MESI. A SEGUIRE: - N. 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI DI CAPITALE E INTERESSI, FINO ALLA SCADENZA FINALE DEL 31 MAGGIO 2024. LA PRIMA RATA POSTICIPATA, DI CAPITALE E INTERESSI, AL LIVELLO ATTUALE DEL PARAMETRO EURIBOR COME IN SEGUITO DEFINITO, AMMONTA AD EURO 722,57 (SETTECENTOVENTIDUE VIRGOLA CINQUANTASETTE). LA DURATA COMPLESSIVA DEL MUTUO, PERTANTO, E' DI 121 (CENTOVENTUNO) MESI (MESI INTERI INCLUSA UNA FRAZIONE DI MESE INIZIALE). LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL RIMBORSO DEL CAPITALE MUTUATO AVVERRÀ<sup>1</sup> CON UN PIANO DI AMMORTAMENTO COMUNEMENTE DEFINITO DI TIPO FRANCESE. PER CIASCUNA DELLE SUDETTE RATE SARANNO APPLICATE COMMISSIONI DI ADDEBITO RATA PARI AD EURO 2,07 (DUE VIRGOLA ZERO SETTE). LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLA SOMMA MUTUATA L'INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 4,414% (QUATTRO VIRGOLA QUATTROCENTOQUATTORDICI PER CENTO) PARI A 4,000 (QUATTROVIRGOLAZEROZEROZERO) PUNTI IN PIÙ' DELL' EURIBOR 360 (EURO INTEREANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO " IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA (0,414% (ZERO VIRGOLA QUATTROCENTOQUATTORDICI PER CENTO)). DETTO TASSO SARA' SOGGETTO A REVISIONE TRIMESTRALE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE;





L'EVENTUALE VARIAZIONE AVRA' EFFICACIA GIÀ' DAL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA FINE DEL

TRIMESTRE SOLARE IN CUI SI E' VERIFICATA LA RILEVAZIONE. IN CASO DI MANCATA USCITA DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DI NON PUBBLICAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR 6 (SEI) /360, IL VALORE PRESO A RIFERIMENTO SARA' QUELLO RESO NOTO ALLE ORE 11.00 DALL'EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE' IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE IN QUESTIONE. RESTA INTESO CHE LA BANCA POTRA' SOSTITUIRE IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO DEL TASSO DI CUI SOPRA, CON ALTRO ANALOGO E PUBBLICO, SOLO NEL CASO IN CUI QUESTO NON SIA PIU' REPERIBILE SUI MERCATI FINANZIARI. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA DEL CICR DEL 4 MARZO 2003, LA BANCA PRECISA E LA PARTE MUTUATARIA NE PRENDE ATTO, CHE IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) CALCOLATO AI SENSI DELL'ART.121 DEL T.U. E DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE E' PARI AL 4,890% (QUATTROVIRGOLOTTOCENTONOVANTAPERCENTO). LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL TASSO DI INTERESSE DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, NON SARA' SUPERIORE AL LIMITE (TASSO SOGLIA) PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA. GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO CIVILE E CON DIVISORE FISSO 360 SU BASE ANNUA; GLI INTERESSI DI AMMORTAMENTO SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO COMMERCIALE E CON DIVISORE FISSO 360 SU BASE ANNUA.

### **3) Vedi ALL.A11- e ALL.-A12**

#### **NOTA DI ISCRIZIONE**

*Presentazione* n.64 del 26/04/2018

*Registro Particolare:* 2675

*Registro generale:* 18985

**SEZIONE A-GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione:* ATTO GIUDIZIARIO

*Data:* 25/01/2017

*Numero di repertorio:* 23

*Pubblico Ufficiale :* TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

*Codice fiscale* 810 100 50128

*Sede:* BUSTO ARSIZIO (VA)

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio :* IPOTECA GIUDIZIALE

*Derivante da :* 0200 VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

*Capitale* €: 40.000,00

*Tasso interesse annuo:*

*Tasso interesse semestrale:*

*Interessi:-*

*Spese :*

*Totale* €: 80.000,00

*Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A e sezione B*

**AVV.ALESSANDRO SEVERINI**

**Indirizzo** VIA MANZONI 17 –GALLARATE (VA)



*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali:* 1      *Soggetti a favore:* 1      *Soggetti contro:* 1

**SEZIONE B -IMMOBILI**

*Unità negoziale n.:* 1.

Immobili n.1

*Comune:* E047 –GIOVINAZZO (BA)

*Catasto:*FABBRICATI

*Sezione urbana :*

*foglio:* 3      *Particella:* 2014      *Subalterno:* 1

*Natura:* A10 –UFFICI E STUDI PRIVATI

*Consistenza:*3,5 vani

*Indirizzo:* VIA GRIMALDI DE TURCOLIS

*N.Civico:* 30-32

*Piano:* T

**SEZIONE C-SOGGETTI**

*A Favore*

*Soggetto n.1*

*In qualità di :*

*Cognome :*

*Nome :*

*Sesso:*M

*Nato il :*

*A ROSETO CAPO SPULICO(CS)*

*Cod Fisc:*

*Domicilio ipotecario eletto:*C/0

*AVV-ALESSANDRO SEVERINI*

*VIA MANZONI ,*

*GALLARATE*

*Relativamente all'unità negoziale n. 1*

*Per il diritto di :PROPRIETÀ*

*Per la quota di:* 1/1

**CONTRO:**

*Soggetto n.1*

*In qualità di :*

*Denominazione o ragione sociale:*G.S.A. GLOBAL SYSTEM ACTIVITY SRL

*Sede:*GIOVINAZZO

*Cod Fisc:* 06911030721

*Relativamente all'unità negoziale n. 1*

*Per il diritto di:* PROPRIETÀ

*Per la quota di:*1/1

**SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e / o dei titoli di credito allegati  
(ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare )*



SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DEL PAGAMENTO DEI TRIBUTI IN FORZA DELLA LEGGE 11/08/1973 N.533 ART10.CAUSA DI LAVORO

**4) Vedi ALL.A13- e ALL.-A15**

**NOTA DI ISCRIZIONE**

*Presentazione* n.12 del 23/04/2021

*Registro Particolare:* 14428

*Registro generale:* 19503

**SEZIONE A-GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione:*DOMANDA GIUDIZIALE

*Data:*12/04/2021

*Numero di repertorio:* 3461/2021

*Pubblico Ufficiale* :TRIBUNALE DI BARI

Codice fiscale 80018350720

*Sede:* BARI(BA)

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie:* DOMANDA GIUDIZIALE

*Descrizione:* 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

*Voltura catastale automatica* : NO

*Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A e sezione B, sezione C*

*Richiedente:*Mancini Claudio X Avv.Nicola Nisio

*Indirizzo:* Bari Via A.Vaccaro N.45

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali:* 1      *Soggetti a favore:* 1      *Soggetti contro:* 1

**SEZIONE B -IMMOBILI**

*Unità negoziale n.:* 1.

**Immobili n.1**

*Comune:* E047 –GIOVINAZZO (BA)

*Catasto:*FABBRICATI

*Sezione urbana :*

*foglio:* 3      *Particella:* 2014      *Subalterno:* 1

*Natura:* A10 –UFFICI E STUDI PRIVATI

*Consistenza:*3,5 vani

*Indirizzo:* VIA GRIMALDI DE TURCOLIS

*N.Civico:* 30-32

*Piano:* T

**SEZIONE C-SOGGETTI**

*A Favore*

*Soggetto n.1*

*In qualità di* : FAVORE



Denominazione a ragione sociale: CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA GLOBAL SYSTEM ACTIVITY S.R.L.

Sede GIOVINAZZO (BA)

Cod.Fisc.06911030721

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di :PROPRIETÀ

Per la quota di:

CONTRO:

Soggetto n.1

In qualità di : CONTRO

Cognome :

Nome :

Nata il

a:

Cod Fisc:

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

#### SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

LA CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA GLOBAL SYSTEM ACTIVITY S.R.L. CITA LA SIG.RA  
A

COMPARIRE DINANZI AL TRIBUNALE DI BARI, PER IVI SENTIR ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI) NEL MERITO, IN VIA ALTERNATIVA:-

ANNULLARE AI SENSI DELL'ART. 1395 COD.CIV., L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.07.2019, A ROGITO DEL DR. PASQUALE DE CANDIA, NOTAIO IN MOLFETTA (REP. N. 13181 - RACC. N. 9901) INTERCORSO TRA LA GSA IN PERSONA DELL'UNICO SOCIO, AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE

QUALE PARTE VENDITRICE E LA MEDESIMA , CON IL QUALE LA PRIMA VENDEVA ALLA SECONDA LA PIENA PROPRIETÀ' DELL'IMMOBILE DI CUI AL "QUABRO B",

E, PER L'EFFETTO,CONDANNARE LA SIG.RA ALLA  
RESTITUZIONE DEL L'IMMOBILE AL CURATORE FALLIMENTARE.-

ACCERTARE - SE DEL CASO, ANCHE IN VIA SOLO INCIDENTALE - LA SIMULAZIONE RELATIVA DEL CITATO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.07.2019, A ROGITO DEL DR. PASQUALE DE CANDIA, NOTAIO IN MOLFETTA (REP. N. 13181 - RACC. N. 9901) INTERCORSO TRA LA GSA IN PERSONA DELL'UNICO SOCIO, AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE

, QUALE PARTE VENDITRICE E LA MEDESIMA

QUALE PARTE ACQUIRENTE, CHE CELAVA IL TRASFERIMENTO A TITOLO GRATUITO DEL BENE IMMOBILE CHE NE COSTITUIVA L'OGGETTO; E, PER L'EFFETTO,

ACCERTARE E DICHIARARE LA NULLITÀ' DELLA DONAZIONE DISSIMILATA PER VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 47 - 48 DELLA L. N. 89/2013

NONCHÉ', PER L'ULTERIORE EFFETTO,

CONDANNARE LA SIG.RA ALLA  
RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE AL CURATORE FALLIMENTARE.-

ACCERTARE - SE DEL CASO, ANCHE IN VIA SOLO INCIDENTALE - LA SIMULAZIONE RELATIVA DEL CITATO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.07.2019, A ROGITO DEL DR. PASQUALE DE CANDIA, NOTAIO IN MOLFETTA (REP. N. 13181 - RACC. N. 9901) INTERCORSO



TRA LA GSA IN PERSONA DELL'UNICO SOCIO, AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE , QUALE PARTE VENDITRICE E LA MEDESIMA QUALE PARTE ACQUIRENTE, CHE CELAVA IL TRASFERIMENTO A TITOLO GRATUITO DEL BENE IMMOBILE CHE NE COSTITUIVA L'OGGETTO; E , PER L'EFFETTO,

DICHIARARE L'INEFFICACIA DEL CONTRATTO DISSIMULATO DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO, A NORMA DELL'ART. 64 L .F.- REVOCARE EX ARTT. 2901 COD.CIV. E 66 L.F. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.07.2019, A ROGITO DEL DR. PASQUALE DE CANDIA, NOTAIO IN MOLFETTA (REP. N. 13181 - RACC. N. 9901) INTERCORSO TRA LA GSA IN PERSONA DELL'UNICO SOCIO, AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE , QUALE PARTE VENDITRICE E LA MEDESIMA , CON IL QUALE LA PRIMA VENDEVA ALLA SECONDA LA PIENA PROPRIETÀ ' DELL'IMMOBILE DI CUI AL "QUABRO B".I DATI FISCALI E LA SEDE DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA GLOBAL SYSTEM ACTIVITY S.R.L. SONO STATI DESUNTI DA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO DEL RICHIEDENTE LA FORMALITÀ', IL QUALE SI ASSUME LA PIENA RESPONSABILITÀ' DI QUANTO RIPORTATO NELLA NOTA, CON ESONERO AL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ' AL RIGUARDO.

### 13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che avessero le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nel comune di Giovinazzo.

Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari messe a disposizione dall'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, messa a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari.

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima. Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1)L'ufficio è in ottime condizioni di manutenzione , infatti l'immobile fa parte di una palazzina di recente realizzazione con abitabilità rilasciata nel 2002, le rifiniture sono di qualità media e tutte in buone condizioni.

2)Purtroppo uno dei quattro vani e per la precisione uno dei due vani posteriori con affaccio sul cortile interno, risulta privo di finestre comunicanti direttamente con l'esterno , infatti a causa di una scelta planimetrica poco felice, il vano da me indicato come "vano 1" nel mio rilievo , riceve luce e aria non direttamente dall'esterno, ma attraverso il bagno limitrofo che è dotato di finestre che si affacciano sul prospetto posteriore. Altri due vani ricevono luce e aria in modo ottimale dalle vetrate con affaccio dalla strada e infine il quarto e ultimo vano affaccia attraverso una porta e un piccolo finestrino sull'ampio cortile interno ed è inoltre dotato un piccolo terrazzino da 8 mq.

3)L'immobile si trova in Via De Turcolis che è la strada posta a ridosso del centro, ma non è una delle strade centrali più trafficate, quindi è lontana dal caos del traffico cittadino ma è ad ogni modo vicinissima alla centrale piazza Vittorio Emanuele.

4)L'immobile è privo di vedute verso il mare , tuttavia dista soli 100 metri dal mare.

5)Il Comune di Giovinazzo sta vedendo crescere in modo esponenziale l'appetibilità turistica pertanto anche il valore dell'immobile ha risentito di questo andamento.



#### 14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini di mercato da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Giovinazzo e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto il prezzo ordinario medio di 2000 €/mq, che rappresenta appunto il prezzo unitario medio, riferito ad immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 70 mq, è stata ottenuta, sommando A+B

A=69mq=La superficie lorda coperta dell'appartamento, occupata dai vani principali e accessori diretti, che è pari a 69mq e comprende :

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

B=1 mq=ricavata nel seguente modo :Sono partito dalla superficie lorda scoperta effettiva pari a 9 mq del terrazzino ad uso esclusivo, di pertinenza dei vani principali e posto a livello di questi ultimi, ridotta tramite un coefficiente riduttivo pari a 0,1% in analogia con quanto previsto dal DPR 138-98, allegato C. Ho inteso, infatti, tale superficie come "pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali" in immobili appartenenti alla categoria T, Unità immobiliari a destinazione terziaria, sotto categoria T/7 Uffici, Studi e laboratori professionali

$$9\text{mq} \times 0.1 = 1\text{mq}$$

$$SC=\text{Superficie Commerciale}=A+B=69\text{mq}+1\text{mq}=70\text{mq}$$

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, dell'immobile uso ufficio in oggetto è di 70 mq.

Ricavata la superficie commerciale (SC) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 70 x 2000€/mq = € 140000 Pertanto il valore commerciale attuale dell'immobile, è stimato pari a € 140000 (diconsi euro centoquarantamila).

La stima di euro 140 va decurtata di una somma che arrotondata è pari a euro 21000 (in lettere ventunomila euro), pari a una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo.

#### 15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

L'immobile da me analizzato costituisce un lotto di vendita unico, che risulta così composto:



**Ufficio Posto al piano terra di una palazzina di recente realizzazione ultimata nel 2002, con due accessi indipendenti dai civici N.30 e 32 di Via De Turcolis , in Giovinazzo (BA)**

**avente i seguenti identificativi catastali:**

**1)Foglio 3, P.la 2014 , sub 1 ,Categoria A/10,Uffici e studi privati ,piano terra , Giovinazzo(BA) ,Rendita catastale Euro 1.102,64**

**L'immobile è costituito da un primo ampio vano uso ufficio di 13 mq, dotato di con accesso diretto tramite vetrina corrispondente al civico 30 di Via Turcolis ,un secondo vano di 12 mq dotato anche esso di una vetrata di accesso diretto dalla strada corrispondente al civico 32 di Via De Turcolis , un terzo vano di 17 mq , con affaccio sull'ampio cortile interno posteriore ,dotato di un piccolo terrazzino di 8mq , di pertinenza ad uso esclusivo e a livello dei vani interni , e infine un quarto e ultimo vano di 12,5 mq privo di finestre aperte dirette all'esterno e illuminato e areato attraverso il limitrofo bagno dotato di finestre che si affacciano direttamente sull'ampio cortile condominiale del prospetto posteriore.**

**L'edificio è di recente realizzazione ,è stato infatti edificato tramite la Concessione edilizia N.°97/99 rilasciata dal Comune di Giovinazzo in data 12/09/2000 e le successive varianti in corso d'opera che riporto di seguito :**

**-N.°158/2000 del 12/01/2001**

**-N.°60/2002 del 20/05/2002 .**

**Non ho riscontrato difformità tra lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo e quanto previsto negli elaborati grafici allegati alla suddetta Concessione edilizia .**

**L'immobile è privo di crepe, macchie di umidità , distacchi d'intonaci, le finiture sono di recente realizzazione,di qualità media e in ottimo stato manutentivo.**

**La struttura portante dell'edificio è la classica struttura portante a travi e pilastri in cemento armato , solai in laterocemento.**

**L'immobile occupa le seguenti superfici:**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 70 MQ(di cui 69mq di sup coperta lorda+1mq di superficie virtualizzata dalla sup. scoperta del terrazzino**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA = 69MQ**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA = 9 MQ (terrazzino ad uso esclusivo , di pertinenza e posto a livello dei vani principali )**

**TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA = 59MQ**

**TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA = 8 MQ**

**Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato degli immobili oggetto del procedimento, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 140000, decurtato di:**



- una percentuale forfettaria d'abbattimento di euro 21000, pari al 15% del suo valore, per l'assenza di garanzie sui vizi occulti.

Quindi il valore finale di vendita del lotto è il seguente: € 140000-€21000=€119000

**EURO 119000 (diconsi euro centodiciannovemila ).**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessità ,consegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte,con accluso il supporto informatico contenente il file della relazione .

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| -da All-A1 ad All.-A105          | All.-A-ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal Ctu                         |
| -da Allegato B1 ad Allegato B14  | All.-B-Atto notarile di provenienza dell'immobile                                 |
| -da Allegato C1 ad Allegato C6   | All.-C-Certificazione notarile del creditore procedente                           |
| -da Allegato D1 ad Allegato D20  | All.-D-Pratiche edilizie e Agibilita'   |
| - Allegato E                     | All.-E-Rilievo metrico eseguito dal ctu   |
| -Allegato F                      | All.-F-Catastale planimetria  |
| - da Allegato G1 ad Allegato G4  | All.-G-Catastale visura storica e mappa stralcio immobile oggetto della procedura |
| - da Allegato H1 ad Allegato H2  | All.-H-Certificato stato civile e residenza                                       |
| - da Allegato i1 ad Allegato H11 | All.-i.Confinanti visure catastali  |
| -da Allegato L1 ad Allegato L3   | All.-L-Foto aerea con posizione immobile  |
| -da foto 1 a foto 22             | All.-M-Rilievo fotografico 22 foto  |
| -da Allegato N                   | All.-N-Checklist_sistema_conservatoria_procedura 51-2023                          |
| -da Allegato O1 ad Allegato O3   | All.-O-Verbale dei sopralluoghi   |

Elenco elaborati

Bari, 14/ 08 /2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Arch.Massimo Moramarco)

