

TRIBUNALE DI BARI

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N°404/2022

G.E.: Dott.ssa Marisa Attollino.



Immobile sito in Bitonto (BA), località Mariotto alla Via Quarto n°4 in C.N.E.U. al Fg. 108, Part.IIa 387, Sub. 4,
Cat. A4.

A) CONFERIMENTO INCARICO

Il G.E. Dott.sa Marisa Attollino con Decreto del 13 dicembre 2022, ai sensi degli artt. 559 e 569 del c.p.c., ha nominato il sottoscritto Dott. Geom. Evangelista Pice, con studio professionale in Via F. Fumarola n° 3 – 70020 – Bitritto (BA), e-mail: e.pice@studiopice.com, PEC: evangelista.pice@geopec.it, ESPERTO stimatore del compendio relativo all'immobile di seguito descritto di cui alla Procedura **R.G.E. n°404/2022** del Tribunale di Bari – Sezione Fallimentare – CUSTODE giudiziario avv. Vincenzo Colaninno, di Bari. L'accettazione dell'incarico è stata sottoscritta

digitalmente a seguito di PEC in data 20 dicembre 2022.

B) TITOLARITA' ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è sito in Bitonto (BA), località Mariotto alla Via Quarto n°4 al piano terra, riportato in N.C.E.U. di Bari al Fg. 108, Part.IIa 387, Sub. 4, Cat. A4, Classe 2, Consistenza 2 vani, della superficie totale di 34 mq con rendita di € 86,76.

La ricerca svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, ha evidenziato la totale proprietà in capo alla società [REDACTED] con atto di compravendita del 17 febbraio 1987 a cura del Notaio Dott. Ivo Bonito con sede in Bisceglie (BA), repertorio n° 32394, voltura del 18 agosto 1988, registrazione UR Sede di Trani (BA), n°439 del 9 marzo 1987 da:

[REDACTED] PICE Maria Antonia;

[REDACTED] c.f. PSCNTN36B56A893E

[REDACTED] nata a Bitonto (BA) il 16 febbraio 1936

dall'impianto al 17 febbraio 1987 antecedente l'impianto meccanografico;

diritto di proprietà: per 1/2 (deriva dall'atto 1).

[REDACTED] UNGARO Antonio;

[REDACTED] c.f. NGRNTN31C07A893J

[REDACTED] nato a Bitonto (BA) il 7 marzo 1931;

dall'impianto al 17 febbraio 1987 antecedente l'impianto meccanografico;

diritto di proprietà: per 1/2 (deriva dall'atto 1).

C) OPERAZIONI PERITALI

C.1) Verbale delle operazioni peritali in data 2 febbraio 2023.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 2 febbraio 2023, alle ore 15:30 presso l'unità immobiliare in oggetto, sita in Bitonto (BA), località Mariotto alla Via Quarto n°4 al piano terra, di proprietà della società **Dipierro & Figli s.r.l.** con sede in Bisceglie (BA). Sono intervenuti l'avv. Vincenzo Colanninno in qualità di Custode Giudiziario, lo scrivente e il sig. **Dipierro Vincenzo in qualità di liquidatore** della società predetta. Le operazioni si sono concluse alle ore 16:30.

C.2) Individuazione del bene – Lotto Unico

Trattasi di un immobile per civile abitazione al piano terra, sito in Bitonto (BA), località Mariotto alla Via Quarto n°4 a circa 200 m dalla Piazza centrale su Via Roma.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tab. 1 – catasto fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Subalterno	Partita	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
108	387	4	4346	E3	A/4	2	2	€ 86,76

Indirizzo: Via Quarto n°4 – Località Mariotto – Bitonto (BA). (Lat. 41.05249° - Long. 16.56061°)

Tab. 2 – intestazione

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE/P.IVA	DIRITTI E ONERI
società Dipierro & Figli s.r.l.		Proprietà per 1000/1000

Tab. 3 – consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,74 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	3,00/2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale				47,00 mq	-	T
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva				47,00 mq		

C.3) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un immobile per civile abitazione posta al piano terra, porzione di un fabbricato costituito da piano terra e primo piano, con accesso da Via Quarto n°4. Come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, l'immobile si presenta in totale stato di abbandono, privo di infissi interni ed esterni nonché di servizi impiantistici di qualsiasi tipo. Dall'aspetto del fabbricato è evidente che siamo di fronte ad un immobile di tipo economico, sia per la qualità dei materiali impiegati sia per le rifiniture. La struttura è in muratura portante e la parete esterna prospiciente Via Quarto, presenta una porta chiusa con lucchetto e dotata di persiana esterna in legno. Il liquidatore che ha dichiarato di non possedere le chiavi del predetto lucchetto, ha permesso l'accesso attraverso una porta secondaria, priva di serratura, situata tra il civico 10 e 12 sempre su Via Quarto.

Dall'esterno, l'immobile si presenta con la parete rivestita in parte con conci di pietra calcarea per un'altezza di circa 1,80 m dal piano del marciapiede, in parte semplicemente intonacata. L'edificazione dello stesso è risalente al 1940, con pratica depositata presso il Catasto Urbano nell'anno 1943 (vedi allegato catastale). A seguito dell'accesso da ingresso secondario (vedi Verbale di sopralluogo), si evince che l'immobile è costituito da 3 vani collegati tra loro ad altezze interne differenti, variabili da 3,00 m a 2,20 m.

Iniziando la descrizione dello stato dei luoghi dal vano principale di ingresso su Via Quarto civico 4, di altezza interna 3,00 m, si accede tramite un varco nel vano cucinino dotato di porta di accesso sul cortile adiacente sbarrata. Da tale ambiente, con apertura successiva alla data di accatastamento e attraverso un piccolo corridoio, si accede ad un ulteriore vano con uscita sul cortile. Quest'ultimo locale, dall'esame dell'atto di compravendita allegato, è stato ricavato in epoca successiva alla data di acquisto (17 febbraio 1987), colmando e ristrutturando una preesistente legnaia, sottoposta al piano stradale di un metro. La predetta uscita sul cortile, corrisponde a quella che ha permesso l'accesso al compendio immobiliare, descritto nel Verbale di sopralluogo allegato.

Nel vano di ingresso principale su Via Quarto n°4, si riscontra un locale non riportato in catasto, adibito a bagno, dotato degli arredi di base (lavandino, bidet e wc) e di un piccolo finestrino in legno che affaccia sul prospetto principale. Le pareti del bagno sono rivestite in ceramica, mentre quelle del vano principale sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. La copertura è piana e si presuppone sia dotata di struttura portante laterocementizia. Il vano adiacente, di altezza interna di 2,20 m, riportato in catasto come "cucinino", presenta una porta sbarrata sul cortile, un vecchio fracassé ed una finestra non riportata in catasto che apre sul prospetto principale. Le condizioni sia delle pareti sia del pavimento sono fatiscenti, con presenza di eccesso di umidità nonché residui di intonaco deteriorato proveniente dalle pareti e dal solaio di copertura. Quest'ultimo, anch'esso piano, presenta diffusi ammaloramenti e struttura portante in putrelle di ferro corrose, e tavelloni.

Procedendo dal retro del locale cucinino, attraverso un varco ed un piccolo corridoio, si accede all'ulteriore vano rivestito con piastrelle ceramiche, non riportato in catasto ma presente nell'atto di compravendita, denominato "legnaia". Da quest'ultimo vano si accede sul cortile ove sono allocati i civici 10 e 12. Il solaio di copertura sia del cucinino sia del vano appena descritto, con altezze interne di 2,20 m, si presume sia stato realizzato con putrelle in ferro e tavelloni di alleggerimento. Da una analisi visiva verso in condizioni fatiscenti. Il pavimento dell'intero compendio è in marmette di cemento. Si evidenzia che la presenza della legnaia è riscontrabile fin dal 14 gennaio 1966, data di acquisto dell'immobile dei coniugi [REDACTED], giusta stipula del Dott. Notaio Michele Allegretti di Bitonto (BA), trascritto presso la Conservatoria di Trani (BA), il 14 febbraio 1966 al n° 6268 (vedi allegato).

Nel cortile si riscontra una scala in muratura usata sia per l'accesso all'abitazione posta al primo piano del fabbricato, sia al terrazzo di copertura dei precedenti vani descritti (cucinino e vano ex legnaia di altezze 2,20 m).

Le difformità urbanistiche possono essere riscontrate ponendo a confronto quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, con quanto riscontrato e riportato nella pianta allegata. L'aggiornamento della planimetria catastale può essere eseguita mediante pratica DOCCA presso l'Agenzia delle Entrate. La superficie tuttavia è conforme a quanto dichiarato nei dati catastali.

Lo scrivente ha fatto redigere da un proprio tecnico di fiducia, esperto in campo energetico, l'attestato di prestazione energetica (APE), alla presente allegato (cfr. sub.14)

C.4) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

Lo stato manutentivo del compendio immobiliare è in generale scadente, fatiscente nonché pericoloso per la caduta di calcinacci. Il sopralluogo ha evidenziato l'impossibilità di utilizzarlo come civile abitazione nello stato in cui versa.

C.5) Stato di possesso del bene

L'accesso al bene in questione non è stato forzoso (cfr. all.to sub.3). I rilievi sono stati eseguiti alla presenza del [REDACTED] e del custode giudiziario. Non ci sono altri comproprietari dell'immobile all'infuori della [REDACTED], che detiene l'intera proprietà dello stesso (cfr. all.ti sub.5 e sub.6) e non lo occupa. La sua vendita è soggetta ad IVA perché gli eseguiti sono persone giuridiche. Quindi così come sopra evidenziato, l'immobile si presenta non occupato.

D) PROVENIENZE VENTENNALI

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
La stessa risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.
Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c, prodotta dal creditore procedente, emerge quanto di seguito descritto analiticamente:

Tab. 4

Impianto Meccanografico

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI
Dall'impianto al 17/02/1987	[REDACTED]	
Dal 17/02/1987	[REDACTED]	Atto Notaio dott. Ivo Bonito con sede in Bisceglie (BA), Rep. 32394 del 17/02/1987 – Voltura del 18/08/1988 – Registrazione UR

sede di Trani (BA) n°439 del
09/03/1987 (n° 364/1987)

La proprietà dell'immobile in oggetto risulta attualmente invariata.

E) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., limitandosi tuttavia a depositare l'estratto di mappa catastale dal quale non è rinvenibile l'immobile pignorato (Fg.108 P.IIa 387 Sub. 4). Pertanto il sottoscritto scrivente ha provveduto ad acquisire la visura planimetrica catastale (cfr.all.to sub.4).

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari aggiornate al giorno 5 aprile 2023, con Ispezione n° T327579, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 10/11/2004 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 15/03/2005 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 12/12/2005 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 12/06/2009 -

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;

5. TRASCRIZIONE del 07/10/2022 -

ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

F) STATO CIVILE

Trattasi di persona giuridica

G) STIMA

La stima commerciale del compendio in oggetto, è stata desunta dalla analisi di numerose variabili estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona urbana, facilità di parcheggio, servizi urbani e commerciali presenti, vetustà, stato manutentivo e di conservazione, livello di finitura, consistenza e utilizzo delle superfici disponibili a livello architettonico ed ergonomico, sussistenza di eventuali vincoli e

servitù. Inoltre è stato analizzato il mercato immobiliare presente in zona, considerando che Mariotto è una frazione del Comune di Bitonto, comparando l'immobile stesso con altri di simili caratteristiche tecnico-economiche presenti sul mercato.

Gli elementi citati, oltre ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed a seguito delle indagini di mercato esperite presso gli operatori immobiliari, hanno consentito la stima del compendio utilizzando il metodo sintentico-comparativo. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadrato commerciale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà, per il valore totale di € 23.500,00 riferita esclusivamente alla superficie pari a 47,00 mq, desumibile dai dati catastali.

Tab. 5

IDENTIFICATIVO COMPENDIO	SUPERFICIE CONVENZIONAL E	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
Immobile sito in località Mariotto – Bitonto- alla Via Quarto n°4 – p.t.	47,00 mq	500,00 €	23.500,00 €	100%	23.500 €
Valore di stima					23.500,00 €
Decurtazione per vizi occulti del 15%					19.975,00€
Deprezzamenti-Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in SANATORIA)					- 2.500,00 €
Deprezzamento- Oneri Regolarizzazione Catastale (DOCFA)					- 2.000,00 €
Valore finale di stima					15.475,00 €

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.III.ma si resta a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Bari, 27 marzo 2024.

Il Tecnico Esperto

Dott. Geom. Evangelista Pice



Allegati:

1. Atto di compravendita;
2. Decreto G.E.;
3. Verbale di primo accesso;
4. Visura storica per immobile;
5. Visura attuale per immobile;
6. Estratto di mappa catastale;
7. Planimetria catastale;
8. Certificato di residenza storico e di vicende domiciliari;
9. Camerale storica;
10. Ispezione ipotecaria elenco sintetico delle formalità;
11. Pignoramento conforme;
12. Rilievo planimetrico dell'immobile;
13. Documentazione fotografica;
14. APE;
15. Check List.

