

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'E.I. 54/2023 del R.G.E.

promossa da

*****OMISSIS*****

*****OMISSIS*** in qualità di mandataria**

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

*****OMISSIS*****

*****OMISSIS*****

Custode giudiziario

AVV. GIUSEPPE PIACENTE

Giudice dell'Esecuzione

ANTONIO RUFFINO

LOTTO 11

Sommario

INCARICO.....	2
SOPRALLUOGO.....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
CONFINI.....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE.....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA.....	4
REGOLARITA' URBANISTICA.....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	6
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	6
CRONISTORIA CATASTALE.....	6
TITOLARITA' DEL BENE.....	7
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	8
SUSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE.....	10
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	10
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'.....	11
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	11
VALUTAZIONE DEL BENE.....	11
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	12
Indice allegati.....	13

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 25/09/2023, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nei giorni 17/10/2023, 07/11/2023, 12/12/2023.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione riguarda il "LOTTO 11" composto dal bene di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Ufficio, sito in Rutigliano(BA) – via Piave n.20, piano T, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 42;

CONFINI

Il bene confina a Nord e a Sud con altra unità immobiliare, ad Ovest con via Piave, ad Est con atrio comune.

DESCRIZIONE

Il bene afferente al presente lotto di vendita appartiene ad un fabbricato sito in Rutigliano (BA). Il fabbricato si presenta in buono stato, edificato nei primi anni '90 ed è situato in prossimità del centro del Comune di Rutigliano.

L'immobile si trova al piano terra del fabbricato, con ingresso da via Piave n.20. Il bene si presenta in buone condizioni, ed è costituito da due vani consecutivi adibiti ad archivio e attualmente non comunicanti, un bagno. Allo stato dei luoghi l'immobile risulta direttamente collegato con l'immobile adiacente (sub.43), non oggetto della presente stima di vendita, per la presenza di due varchi in corrispondenza della parete divisoria tra i due beni.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**Ufficio:**

Esposizione: Ovest

Altezza interna: 3,65 m

Struttura: in muratura

Solaio: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco e pittura

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni: vetrine con telaio in ferro

Infissi interni: legno

Impianto elettrico: presente

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutigliano, il bene appartiene ad un fabbricato che risulta munito dei seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- Concessione Edilizia n. 66/88 del 31/08/1988 (Pratica edilizia n.146/1986)

- Concessione Edilizia in variante n. 58/89 del 16/06/1989
- Concessione Edilizia in variante n. 26/90 del 06/04/1990
- Autorizzazione n. 153/1991 del 12/11/1991, "Realizzazione di porticato sul lastrico solare del fabbricato, cambio destinazione di porzione di piano terra"

Per il bene oggetto della presente perizia è stata inoltre presentata al Comune la seguente Pratica Edilizia:

- DIA n. 152/2004 prot. 3089 del 06/07/2004 (Pratica edilizia n. 194/2004), "Progetto per modifiche distributive interne con cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari da "deposito" e "negozi" a "uffici" senza alcuna modifica dei prospetti" (sub.42-43);

Lo stato dei luoghi si presenta NON conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati e dalle ultime planimetrie approvate dagli uffici tecnici del Comune. Le irregolarità riscontrate riguardano:

- la realizzazione di due varchi per l'inserimento di due porte al fine di rendere comunicante tale bene con l'immobile adiacente (sub. 43) non appartenente al presente lotto di vendita;
- la chiusura di un varco che metterebbe in comunicazione i due vani consecutivi appartenenti all'immobile in questione (sub. 42).

Si precisa che sono stati realizzati due distinti lotti di vendita per ciascun subalterno (sub. 42 e sub. 43), entrambi oggetto di pignoramento, nel rispetto delle planimetrie approvate dal Comune.

Per le ragioni suddette, per garantire la legittimità del bene, sarà necessario ripristinare le aperture/chiusure delle murature rendendo indipendenti e non comunicanti i due subalterni (sub. 42 e sub. 43).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
10	1839	42	A/10	U	2,5 vani	48 mq	548,74	T

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere NON conforme alla rappresentazione grafica dell'ultimo elaborato planimetrico catastale in atti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari e presentato in data 11/10/2004. Le irregolarità riscontrate sono analoghe a quelle riscontrate al paragrafo "Regolarità Urbanistica". Per le ragioni già esplicitate al paragrafo precedente sarà necessario ripristinare le aperture/chiusure delle murature rendendo indipendenti e non comunicanti i due subalterni (sub. 42 e sub. 43), quindi in conformità con la planimetria catastale.

CRONISTORIA CATASTALE

Fig. 10, P.Illa 1839, Sub. 42 – Ufficio:

Dati della richiesta	Comune di RUTIGLIANO (Codice:H643)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 42

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	1839	42			A/10	U	2,5 vani	Totale: 48 m ²	Euro 548,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PIAVE n. 20 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	1839	42			A/10	U	2,5 vani		Euro 548,74	VARIAZIONE del 11/10/2004 Pratica n. BA0390856 in atti dal 11/10/2004 FRF E VARIAZ. DI DESTINAZ. (n.31469.1/2004)
Indirizzo		VIA PIAVE n. 20 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/03/2005 Pubblico ufficiale AMENDOLARE FRANCESCO Sede SANTERAMO IN COLLE (BA) Repertorio n. 46754 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 7925.1/2005 Reparto PI di BARI in atti dal 15/03/2005	

Situazione degli intestati dal 11/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 100/100 fino al 09/03/2005
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 11/10/2004 Pratica n. BA0390856 in atti dal 11/10/2004 FRF E VARIAZ. DI DESTINAZ. (n. 31469.1/2004)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 10 Particella 1839 Subalterno 4; Foglio 10 Particella 1839 Subalterno 5;

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- ***omissis***

(Proprietà 1/1)

il **LOTTO** viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ***omissis***

(Proprietà 1/1)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2005 ad oggi	***omissis*** proprietà 1/1	Atto di cessioni immobiliari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc. N.
		Notaio Amendolare Francesco	09/03/2005	46754	12544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen./Part.	
		Bari	14/03/2005	12546/7925	
Dal 26/11/1988 al 09/03/2005	***omissis*** Proprietà 1/1	Atto di Trasformazione della società			
		Rogante	Data	Rep.	Registrato
		Notaio Antonio De Luise	26/11/1988	39037	n. 3041 del 15/12/1988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen./Part.	
		Bari	02/06/1992	20884/16652	
Dal 04/11/1982 al 26/11/1988	***omissis*** Proprietà 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Registrato
		Notaio Francesco Denora	04/11/1982	6631/3391	n. 23295 del 23/11/1982
		Trascrizione			

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 42

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 42

Con tale atto la società precedentemente denominata ***omissis***, ha assunto la denominazione ***omissis***

Presso	Data	Reg. Gen./Part.
Bari	26/11/1982	35057/30041

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 42

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONI IMMOBILIARI

Data: 01/12/2004

Registro Generale 59101 Registro Particolare 38133

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 45181 del 05/11/2004

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Data: 14/03/2005

Registro Generale 12546 Registro Particolare 7925

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 46754/12544 DEL 09/03/2005

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Data: 22/02/2023

Registro Generale 8478 Registro Particolare 6381

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 770/2023 del 01/02/2023

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Data: 20/07/2023

Registro Generale 35871 Registro Particolare 27187

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 5547 del 23/06/2023

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Data: 11/03/2005

Registro Generale 12220 Registro Particolare 2489

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 46755/12545 DEL 09/03/2005

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Data: 14/03/2005

Registro Generale 12665 Registro Particolare 2567

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 46755 del 09/03/2005

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 3047 del 16/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/06/2013. Cancellazione totale eseguita in data 22/07/2013

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Data: 17/03/2010

Registro Generale 13099 Registro Particolare 2562

Rogante: Notaio Amoroso Domenico

Repertorio 4693/3373 del 15/03/2010

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 3049 del 16/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/06/2013. Cancellazione totale eseguita in data 22/07/2013

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Data: 20/05/2013

Registro Generale 17732 Registro Particolare 2247

Rogante: Notaio Amoruso Domenico

Repertorio 7521/5439 del 15/05/2013

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Documenti successivi correlati:

- Annotazione del 27/12/2017 Reg. Part. 7518 Reg. Gen. 53566 – Modifica di contratto di mutuo fondiario

- Annotazione del 04/01/2021 Reg. Part. 10 Reg. Gen. 21 – Restrizione di beni

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Non sussistono oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

TRASCRIZIONI

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Data: 22/02/2023

Registro Generale 8478 Registro Particolare 6381

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 770/2023 del 01/02/2023

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Data: 20/07/2023

Registro Generale 35871 Registro Particolare 27187

Rogante: UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 5547 del 23/06/2023

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Data: 20/05/2013

Registro Generale 17732 Registro Particolare 2247

Rogante: Notaio Amoruso Domenico

Repertorio 7521/5439 del 15/05/2013

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Documenti successivi correlati:

- Annotazione del 27/12/2017 Reg.Part. 7518 Reg. Gen. 53566 – Modifica di contratto di mutuo fondiario
- Annotazione del 04/01/2021 Reg. Part. 10 Reg. Gen. 21 – Restrizione di beni

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è oggetto di contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate in data 09/03/20009, con successiva cessione del 01/01/2022, che si allega alla relazione. La data di registrazione del contratto è antecedente la data di trascrizione del pignoramento (22/02/2023).

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del **Lotto 11** costituito dai Beni:

- **Bene n°1** – Ufficio, sito in Rutigliano(BA) – via Piave n.20, piano T, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 42;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo.

Il Metodo di stima sintetico comparativo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di beni simili, comparabili per ubicazione, posizione e caratteristiche. Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a:

VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Ufficio

1.200,00 €/mq

Il valore unitario individuato tiene conto inoltre dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta.

TABELLA DELLE CONSISTENZE

Bene id	Piano	Destinazione	Sup. coperta/scoperta	Sup. Lorda
fg. 10 p.IIa 1839 sub.42	I	Ufficio	Coperta	48,30 mq

La superficie complessiva del bene è pari a 48,30 mq. Pertanto moltiplicando tale superficie per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 48,30 mq x 1.200,00 €/mq = 57.960,00 €.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 58.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 11

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	STIMA DEL LOTTO
Ufficio	fg. 10 p.IIa 1839 sub. 42	1/1	€ 57.960,00
Prezzo a base d'asta			€ 58.000,00

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

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

Triggiano (BA)

(data della firma digitale)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Guerra Rocco

Indice allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Ispezioni Ipotecarie
4. Documentazione fotografica
5. Elaborato grafico
6. Atti di provenienza
7. Documentazione amministrativa
8. Ricerca comparativi
9. Contratto di locazione