

# 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*OMISSIS\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*OMISSIS\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Custode giudiziario

**AVV. GIUSEPPE PIACENTE**

Giudice dell'Esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ANTONIO RUFFINO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Sommario**

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO .....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
CONFINI.....	4
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE .....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
CONFORMITÀ IMPIANTI .....	6
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA .....	6
REGOLARITA' URBANISTICA .....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	8
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	8
CRONISTORIA CATASTALE.....	9
TITOLARITA' DEL BENE .....	11
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE .....	11
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	12
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE .....	14
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	15
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	16
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	16
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' .....	16
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	16
VALUTAZIONE DEL BENE .....	16
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	19
Indice allegati.....	19

## 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 2" composto dai beni di seguito descritti:

- **Bene n°1** – Abitazione, sito in Rutigliano(BA) – via Isonzo, piano 2, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 15;
- **Bene n°2** – Autorimessa, sito in Rutigliano(BA) – via Piave, piano S1, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 38;
- **Bene n°3** – Deposito, sito in Rutigliano(BA) – via Isonzo, piano 3, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 18;

## **CONFINI**

L'Abitazione confina ad Est con altra unità immobiliare, a Nord con atrio comune, a Sud con via Isonzo, ad Ovest con via Piave.

L'Autorimessa confina ad Est con spazio comune di manovra e sugli altri lati con altre unità immobiliari.

Il Vano Deposito sito al piano lastrico solare confina solo a Nord con altra unità immobiliare, su tutti gli altri lati con lastrico solare.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

### **DESCRIZIONE**

I beni afferenti al presente lotto di vendita appartengono ad un fabbricato sito in Rutigliano (BA). Trattasi di abitazione con autorimessa e vano tecnico/deposito. Il fabbricato si presenta in buono stato edificato nei primi anni '90 ed è situato in prossimità del centro del Comune di Rutigliano. L'ingresso principale al fabbricato si trova su via Isonzo al civico n. 2B, un ingresso secondario si trova su via Piave al civico n.26; la rampa carrabile di accesso al piano interrato è raggiungibile da via Piave al civico n.28.

### **Abitazione – fg. 10, p.IIa 1839, sub. 15**

L'abitazione si trova al piano secondo del fabbricato, quindi raggiungibile per mezzo del vano scala condominiale con ingresso principale da via Isonzo n.2B e ingresso secondario da via Piave n.26. Il bene si compone di un ingresso che divide la zona notte dalla zona giorno; la zona giorno è costituita da un ampio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina abitabile, un vano lavanderia, un piccolo bagno e una ulteriore camera; la zona notte è costituita da n.3 camere da letto e n.2 bagni. Completano il bene n.2 piccoli balconi con esposizione ad ovest di cui uno accessibile da una camera da letto e l'altro dal soggiorno; n.1 piccolo terrazzo coperto con esposizione a nord ed accessibile dalla camera da letto padronale, un ulteriore grande terrazzo coperto con esposizione a sud-est ed accessibile dalla cucina e dal soggiorno. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni con buone rifiniture.

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

### **Autorimessa – fg.10, p.IIa 1839, sub. 38**

L'autorimessa si trova al piano interrato del fabbricato, quindi raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato. Il bene si sviluppa in un unico ambiente ed è attualmente utilizzato come deposito.

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

#### **Locale tecnico/Deposito – fg.10, p.lla 1839, sub. 18**

Il locale tecnico/deposito si trova sul piano lastrico solare del fabbricato, quindi raggiungibile per mezzo del vano scala condominiale con ingresso principale da via Isonzo n.2B e ingresso secondario da via Piave n.26. Il bene è costituito da un vano attualmente utilizzato come deposito, ed ospita un camino angolare.

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

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **Abitazione:**

Esposizione: nord, ovest, est, sud

Altezza interna: 2,75 m

Struttura: in muratura

Solaio: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco e pittura

Pavimentazione interna: rivestimento con materiale lapideo del tipo granito rosso

Infissi esterni: infissi in anticorodal doppio vetro; presenta di inferiate su parte degli infissi esterni

Impianto idraulico: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto di riscaldamento: radiatori in ghisa

##### **Autorimessa:**

Esposizione: nessuna

Altezza interna: 3 m

Struttura: in muratura

Solaio: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco e pittura

Pavimentazione interna: cemento

Infissi esterni: serranda metallica avvolgibile

Impianto idraulico: assente

Impianto elettrico: presente

Impianto di riscaldamento: assente

### **Locale tecnico/deposito:**

Esposizione: ovest

Altezza interna: 2,26 m

Struttura: in muratura

Solaio: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonaco e pittura, parzialmente rivestite con piastrelle in gres

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni: infissi in anticorodal

## **CONFORMITÀ IMPIANTI**

---

Gli impianti dell'Abitazione da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

## **ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA**

---

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA**

---

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutigliano, i beni appartengono 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"

### **Abitazione – fg. 10, p.IIa 1839, sub. 15**

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati e dalle ultime planimetrie approvate dagli uffici tecnici del Comune. Le irregolarità riguardano un incremento di volumetria in corrispondenza dell'attuale camera

adiacente alla sala da pranzo e al bagno della zona giorno; tale incremento deriva dalla chiusura per mezzo di murature in cartongesso di una porzione del terrazzo con esposizione a Nord-Est (fig. 1).

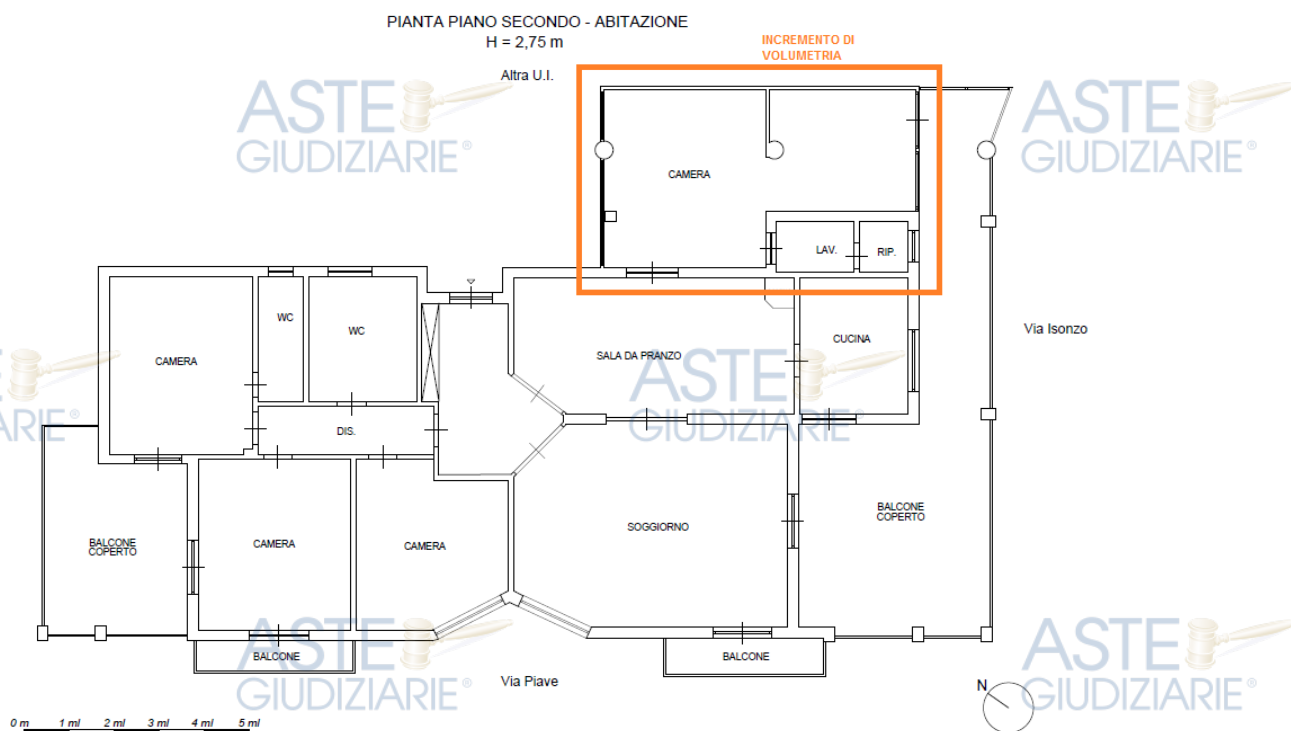


FIGURA 1. Planimetria stato dei luoghi del bene n.1 con individuazione dell'incremento di volumetria

L'immobile allo stato dei luoghi risulta NON conforme secondo i titoli edilizi su citati; l'Ufficio Tecnico del comune di Rutigliano non ha evinto la presenza di ulteriori pratiche edilizie in grado di accertare la legittimità del vano ad oggi esistente che risulta quindi non legittimo dal punto di vista della regolarità urbanistica in riferimento all'incremento di volumetria. Pertanto, sarà necessario ripristinare l'immobile conformemente all'ultima planimetria approvata dal Comune di Rutigliano.

#### **Autorimessa – fg.10, p.lla 1839, sub. 38**

Lo stato dei luoghi NON presenta difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati e dalle ultime planimetrie approvate dagli uffici tecnici del Comune.

#### **Locale tecnico/Deposito – fg.10, p.lla 1839, sub. 17**

Lo stato dei luoghi NON presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati e dalle ultime planimetrie approvate dagli uffici tecnici del Comune.

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
10	1839	15	A/2	3	8,5 vani	226 mq, escluse aree scoperte 209 mq	921,88 €	1
10	1839	38	C/6	3	19 mq	22 mq	44,16 €	S1
10	1839	18	C/2	4	20 mq	26 mq	69,21	3

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO**

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

Si precisa la mancanza del numero civico in visura catastale per ciascuno dei tre immobili; il numero civico indicato in prossimità degli accessi all'edificio sono i seguenti:

- Abitazione e Deposito – via Isonzo n. 2B
- Autorimessa – via Piave n.28

Sarà pertanto necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli uffici competenti.

**CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI**

**Abitazione – fg. 10, p.IIa 1839, sub. 15**

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 08/07/1992. Tali difformità sono analoghe a quelle descritte dal punto di vista urbanistico. Sulla base di quanto detto al paragrafo precedente "Regolarità urbanistica" sarà necessario ripristinare l'immobile conformemente all'ultima planimetria approvata dal Comune di Rutigliano.

**Autorimessa – fg.10, p.IIa 1839, sub. 38**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere conforme alla rappresentazione grafica dell'ultimo elaborato planimetrico catastale in atti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari e presentato in data 08/07/1992.

**Locale tecnico/Deposito – fg.10, p.IIa 1839, sub. 18**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere conforme alla rappresentazione grafica dell'ultimo elaborato planimetrico catastale in atti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari e presentato in data 08/07/1992.

## CRONISTORIA CATASTALE

### Fig. 10, P.IIa 1839, Sub. 15 – Abitazione:

Dati della richiesta	Comune di RUTIGLIANO (Codice:H643) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 15

#### INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

#### 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	15			A/2	3	8,5 vani	Totale: 226 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 209 m <sup>2</sup>	Euro 921,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ISONZO Piano 2										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 22;										
Notifica		Partita		5204		Mod.58						

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1992

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	15			A/2	3	8,5 vani		Euro 921,88 L. 1.785.000	CLASSAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 26/01/1999 (n. 2186.2/1992)
Indirizzo		VIA ISONZO Piano 2										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 22;										
Notifica		Partita		5204		Mod.58						

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1992

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	15								COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 22/07/1992 (n. 2186.2/1992)
Indirizzo		VIA ISONZO Piano 2										
Notifica		Partita		5204		Mod.58						

#### 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
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. 7926.1/2005 Reparto PI di BARI in atti dal 15/03/2005		

##### Situazione degli intestati dal 08/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 09/03/2005
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 22/07/1992 (n. 2186.2/1992)		

### Fig. 10, P.IIa 1839, Sub. 38 – Autorimessa:

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di RUTIGLIANO (Codice:H643)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 38</b>

**INTESTATO**

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

**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	38			C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	Euro 44,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA PIAVE Piano S1										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		5204		<b>Mod.58</b>				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1992**

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	38			C/6	3	19 m <sup>2</sup>		Euro 44,16 L. 85.500	CLASSAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 26/01/1999 (n. 2186.2/1992)
<b>Indirizzo</b>		VIA PIAVE Piano S1										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		5204		<b>Mod.58</b>				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1992**

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	38								COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 22/07/1992 (n. 2186.2/1992)
<b>Indirizzo</b>		VIA PIAVE Piano S1										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		5204		<b>Mod.58</b>				

**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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	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. 7926.1/2005 Reparto PI di BARI in atti dal 15/03/2005		

**Situazione degli intestati dal 08/07/1992**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 09/03/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 22/07/1992 (n. 2186.2/1992)		

**Fig. 10, P.Illa 1839, Sub. 18 – Deposito/locale tecnico:**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di RUTIGLIANO (Codice:H643)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 18</b>

**INTESTATO**

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

**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	18			C/2	4	20 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 69,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA ISONZO Piano 3										
<b>Utilità comuni</b>		Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 22;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		5204		<b>Mod.58</b>				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1992**

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	18			C/2	4	20 m <sup>2</sup>		Euro 69,21 L. 134.000	CLASSAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 26/01/1999 (n. 2186.2/1992)
<b>Indirizzo</b>		VIA ISONZO Piano 3										
<b>Utilità comuni</b>		Sez. urbana: Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 22;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		5204		<b>Mod.58</b>				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H643 - Foglio 10 - Particella 1839

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1992

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	18								COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 22/07/1992 (n. 2186.2/1992)
Indirizzo		VIA ISONZO Piano 3										
Notifica					Partita		5204		Mod.58			

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) Proprietà 1/1
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. 7926.1/2005 Reparto PI di BARI in atti dal 15/03/2005	

Situazione degli intestati dal 08/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 09/03/2005
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 22/07/1992 (n. 2186.2/1992)	

## TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

- \*\*\*omissis\*\*

**(Proprietà 1/1)**

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

- \*\*\*omissis\*\*

**(Proprietà 1/1)**

## PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2005 ad oggi	***omissis** proprietà 1/1	<b>Atto di cessioni immobiliari</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc. N.
		Notaio Amendolare Francesco	09/03/2005	46754	12544
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. Gen./Part.	
		Bari	14/03/2005	12547/7926	
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.la 1839 sub. 15-18-38					
Dal 26/11/1988 al 09/03/2005	***omissis** Proprietà 1/1	<b>Atto di Trasformazione della società</b>			
		Rogante	Data	Rep.	Registrato
		Notaio Antonio De Luise	26/11/1988	39037	n. 3041 del 15/12/1988
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. Gen./Part.	
		Bari	02/06/1992	20884/16652	
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 15-18-38 Con tale atto la società precedentemente denominata ***omissis** ha assunto la denominazione ***omissis**					
<b>Dal</b> <b>04/11/1982</b> <b>al 26/11/1988</b>	***omissis** Proprietà 1/1	<b>Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Rep.	Registrato
		Notaio Francesco Denora	04/11/1982	6631/3391	n. 23295 del 23/11/1982
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. Gen./Part.	
Bari	26/11/1982	35057/30041			
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 15-18-38					

## 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 38133 Registro Particolare 159101

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 45181 del 05/11/2004

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.lla 1839 sub. 15-18-38

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO\*

Data: 14/03/2005

Registro Generale 12547 Registro Particolare 7926

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 46754/12544 DEL 09/03/2005

A favore di: \*\*\*omissis\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.lla 1839 sub. 15-18-38

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\*\*

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.la 1839 sub. 15-18-38**

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\*\*

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.la 1839 sub. 15-18-38**

### **ISCRIZIONI**

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\*

Data: 11/03/2005

Registro Generale 12221 Registro Particolare 2490

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 46756/12546 DEL 09/03/2005

A favore di: \*\*\*omissis\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.la 1839 sub. 15-18-38**

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\*

Data: 14/03/2005

Registro Generale 12666 Registro Particolare 2568

Rogante: Notaio Amendolare Francesco

Repertorio 46756 del 09/03/2005

A favore di: \*\*\*omissis\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 3048 del 16/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione

avvenuta in data 19/06/2013. Cancellazione totale eseguita in data 22/07/2013

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.lla 1839 sub. 15-18-38**

IPOTECA LEGALE\*

Data: 22/05/2009

Registro Generale 21672 Registro Particolare 53863

Rogante: \*\*\*omissis\*\*

Repertorio 1596/14 del 20/05/2009

A favore di: \*\*\*omissis\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.lla 1839 sub. 38-18**

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\*

Data: 17/03/2010

Registro Generale 13099 Registro Particolare 2562

Rogante: Notaio Amoruso 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

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.lla 1839 sub. 15-18-38**

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

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.lla 1839 sub. 15-18-38**

### **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\*\*

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.la 1839 sub. 15-18-38**

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\*\*

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.la 1839 sub. 15-18-38**

### **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

**\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.la 1839 sub. 12-36-17**

IPOTECA LEGALE\*

Data: 22/05/2009

Rogante: \*\*\*omissis\*\*

Repertorio 1596/14 del 20/05/2009

A favore di: \*\*\*omissis\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*

\* L'atto riguarda i subalterni: fg. 10 p.lla 1839 sub. 38-18

## **ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

Non esistono censi, livelli o usi civici.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

## **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 2** costituito dai Beni:

- **Bene n°1** – Abitazione, sito in Rutigliano(BA) – via Isonzo, piano 2, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 15;
- **Bene n°2** – Autorimessa, sito in Rutigliano(BA) – via Piave, piano S1, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 38;
- **Bene n°3** – Deposito, sito in Rutigliano(BA) – via Isonzo, piano 3, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 18;

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

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:

<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Abitazione</u></b>	<b>1300,00 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Autorimessa</u></b>	<b>460,00 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie/Deposito</u></b>	<b>260,00 €/mq</b>

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	Coeff. Pond.	Sup. convenzionale
<b>1</b> fg. 10 p.IIa 1839 sub.15	SECONDO	Abitazione	Coperta	206,70 mq	1,00	206,70 mq
			Scoperta	120,80 mq	0,20	24,16 mq
<b>Tot. Sup. abitazione</b>						<b>230,86 mq</b>
<b>2</b> fg. 10 p.IIa 1839 sub.38	S1	Autorimessa	Coperta	21,20 mq	1,00	21,20 mq
<b>3</b> fg. 10 p.IIa 1839 sub.18	TERZO	Locale tecnica/dep.	Coperta	24,00 mq	1,00	24,00 mq

Moltiplicando le superfici convenzionali di ciascun bene per il rispettivo valore unitario si ottengono i seguenti risultati:

- Bene 1, Abitazione: 230,86 mq x 1.300,00 €/mq = 300.118,00 €

- Bene 2, Autorimessa: 21,20 mq x 460,00 €/mq = 9.752,00 €

- Bene 3, Locale tecnico/deposito: 24,00 mq x 260,00 €/mq = 6.240,00 €

Pertanto il valore complessivo dei beni stimati è pari a:

300.118,00 € + 9.752,00 € + 6.240,00 € = 316.110,00 € arrotondato a 316.000,00 €

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 316.000,00**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 2</b>			
<b>Identificazione del bene</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Quota da trasferire</b>	<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>
Abitazione	fg. 10 p.lla 1839 sub. 15	1/1	€ 300.118,00
Autorimessa	fg. 10 p.lla 1839 sub. 38	1/1	€ 9.752,00
Locale tecnico/deposito	fg. 10 p.lla 1839 sub. 18	1/1	€ 6.240,00
<b>Valore di stima complessivo del lotto</b>			<b>€ 316.110,00</b>
<b>Prezzo a base d'asta</b>			<b>€ 316.000,00</b>

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