

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 4

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.....	6
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.....	12
VALUTAZIONE DEL BENE.....	12
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	13
Indice allegati.....	14

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 4**" composto dal bene di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Deposito, sito in Rutigliano(BA) – via Piave n.28, piano S1, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 25;

CONFINI

Il deposito confina ad Est con spazio comune di manovra, a Nord e Sud con altre unità immobiliari, ad Est con via Vittorio Veneto.

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.

Il deposito 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 presenta privo di delimitazioni che lo separino dalle unità immobiliari circostanti.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**Deposito:**

Esposizione: nessuna

Altezza interna: 3 m

Struttura: in muratura

Solaio: solaio latero-cemento

Pareti interne: cemento

Pavimentazione interna: cemento

Impianto idraulico: assente

Impianto elettrico: presente

Impianto di riscaldamento: assente

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, i beni appartengono ad un fabbricato che risulta munito dei seguenti titoli abilitativi:

- 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"

Deposito – fg.10, p.IIa 1839, sub. 25

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati e dalle ultime planimetrie approvate dagli uffici tecnici del Comune. Le irregolarità riguardano una diversa distribuzione interna, data l'assenza allo stato di fatto di una tramezzatura che dividerebbe la superficie del sub.25 in due parti, di cui quella all'ingresso ad uso "parcheggio" e tutta la parte retrostante ad uso "deposito". Le due parti di superficie sono direttamente comunicanti con lo spazio di manovra data l'assenza di murature.

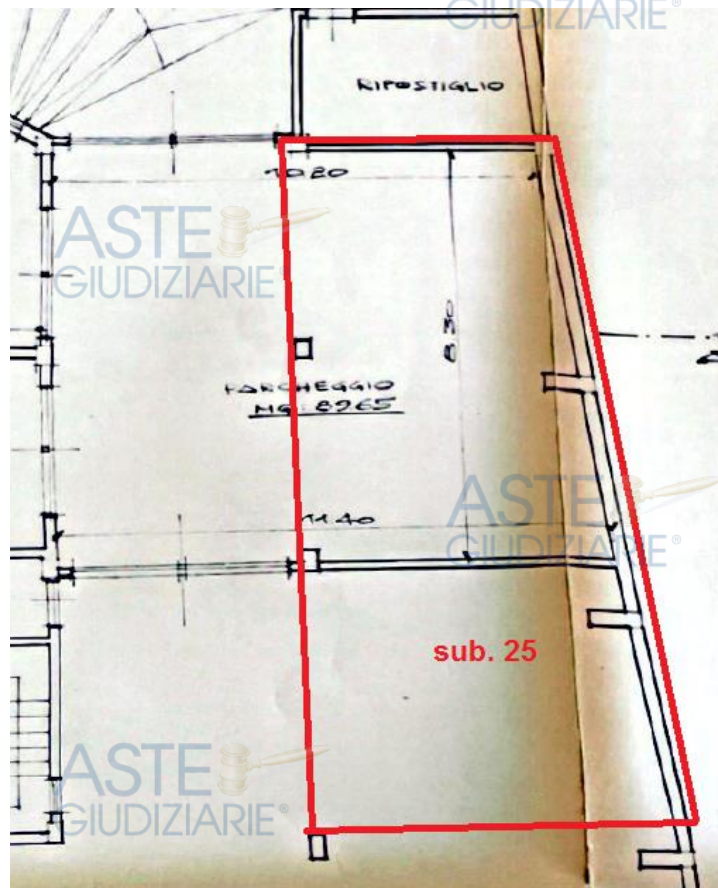


FIGURA 1. Stralcio planimetria piano interrato C.E. n. 26/90

Le irregolarità sopra descritte sono sanabili a mezzo di istanza di SCIA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è pari a 2.500,00 € oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione).

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
10	1839	25	C/2	2	80 mq	87 mq	202,45	S1

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; il numero civico indicato in prossimità dell'accesso alla rampa carrabile è 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

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.Illa 1839, Sub. 25 – Deposito:

Dati della richiesta	Comune di RUTIGLIANO (Codice:H643)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 10 Particella: 1839 Sub.: 25

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	25			C/2	2	80 m ²	Totale: 87 m ²	Euro 202,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PIAVE Piano S1										
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	25			C/2	2	80 m ²		Euro 202,45 L. 392.000	CLASSAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 26/01/1999 (n. 2186.2/1992)
Indirizzo		VIA PIAVE Piano S1										
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	25								COSTITUZIONE del 08/07/1992 in atti dal 22/07/1992 (n. 2186.2/1992)	
Indirizzo		VIA PIAVE Piano S1											
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

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)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di cessioni immobiliari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc. N.
Dal 09/03/2005 ad oggi	***omissis*** proprietà 1/1	Notaio Amendolare Francesco	09/03/2005	46754	12544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen./Part.	
		Bari	14/03/2005	12547/7926	
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 25					
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	
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 25 Con tale atto la società precedentemente denominata ***omissis*** ha assunto la denominazione ***omissis***.					
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			
		Presso	Data	Reg. Gen./Part.	
Bari	26/11/1982	35057/30041			
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 10 p.lla 1839 sub. 25					

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. 25

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. 25

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.lla 1839 sub. 25**

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. 25**

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. 25**

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. 25**

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. 25**

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. 25**

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.lla 1839 sub. 25

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.lla 1839 sub. 25

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.lla 1839 sub. 25

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.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del **Lotto 4** costituito dai Beni:

- **Bene n°1** – Deposito, sito in Rutigliano(BA) – via Piave n.28, piano S1, identificato in Catasto al fg. 10, p.lla 1839, sub. 25;

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/Deposito	400,00 €/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.lla 1839 sub.25	S1	Deposito	Coperta	88,60 mq

La superficie complessiva del bene è pari a 88,60 mq. Pertanto moltiplicando tale superficie per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 88,60 mq x 400,00 €/mq = 35.440,00 €.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 35.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 4

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	STIMA DEL LOTTO
Deposito	fg. 10 p.lla 1839 sub. 25	1/1	€35.440,00
Prezzo a base d'asta			€ 35.000,00

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

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