

TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2018 del R.G.E.

promossa da

BANCO DI NAPOLI S.p.A.

Codice fiscale: 04485191219

NAPOLI

Codice fiscale:

F.B.S. S.p.A.
MILANO

Firmato digitalmente da:
Luogo: bari
Data: 22/06/2021 20:27:12

contro

Codice fiscale:

Partita IVA: I

GIOVINAZZO (BA)

SOMMARIO

Incarico.....	43
.....	4
Premessa.....	43
.....	4
Descrizione	43
.....	4
Lotto Unico.....	43
.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	43
.....	4
Titolarità	43
.....	4
Confini	54
.....	5
Consistenza	54
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	54
.....	5
Dati Catastali	65
.....	6
Precisazioni.....	65
.....	6
Patti	65
.....	6
Stato conservativo.....	66
.....	6
Parti Comuni.....	66
.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
.....	7
Stato di occupazione	76
.....	7
Provenienze Ventennali.....	77
.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	87
.....	8
Normativa urbanistica.....	98
.....	9
Regolarità edilizia.....	98
.....	9

Stima / Formazione lotti	108
.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	1311
.....	13
Lotto Unico	1311
.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2018 del R.G.E.	1412
.....	14
Lotto Unico	1412
.....	14



INCARICO

All'udienza del 30/04/2018, il sottoscritto Ing. Natale Gianluca, con studio in Viale Antonio Salandra, 10/C - 70100 - Bari (BA), email inggianlucanatale@gmail.com, PEC gianluca.natale@ingpec.eu, Tel. 329 2196817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Giovinazzo (BA) - I Parallela via Antonio Molino 24/A, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi porzione del piano seminterrato sottostante le palazzine costituenti i lotti nn. 37 e 38 del piano di zona 167, avente accesso dalla I Parallela Via A. Molino 24/A. In particolare l'immobile in argomento, destinato a Laboratorio e Locali di Deposito, confina con corridoio centrale e disimpegno e giardino esterno, viale di accesso e due locali tecnici, in ragione della metà indivisa con la proprietà s.r.l.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Giovinazzo (BA) - I Parallela via Antonio Molino 24/A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:
GIOVINAZZO (BA)

CONFINI

L'immobile confina con I Parallela via A. Molino e per tre lati con giardino condominiale palazzine nn. 37 e 38 piano di zona 167.

CONSISTENZA

Destinazione	SuperficieNetta	SuperficieLorda	Coefficiente	SuperficieConvenzionale	Altezza	Piano
Bottega	330,00 mq	385,00 mq	1,00	330,00 mq	2,65 m	INTERRATO
Bottega	45,00 mq	55,00 mq	1,00	101,00 mq	2,65 m	INTERRATO
Cantina	11,75 mq	15,44 mq	0,20	6,17 mq	2,80 m	
Cortile	207,00 mq	207,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				473,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				473,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici delle seguenti unità immobiliari, così censite:

- Foglio 2, Particella 85, Subalterno 4;
- Foglio 2, Particella 85, Subalterno 2;

e il viale d'accesso alle stesse risultano di proprietà dell'esecutata per 1/2 con la

- Foglio 2, particella 85, subalterno 3 proprietà superficiaria dell'esecutata per 1/1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1990 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 2, Part. 85, Sub. 3 Categoria C2Cl.3, Cons. 330 Rendita € 54.538,00 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 03/01/2003		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 2, Part. 85, Sub. 3 Categoria C2Cl.3, Cons. 330 Rendita € 61.355,00 Piano S1
Dal 03/01/2003 al 01/07/2014		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 2, Part. 85, Sub. 3 Categoria C2Cl.3, Cons. 330 Rendita € 61.355,00 Piano S1

L'immobile risulta attualmente accatastato a nome della

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	part. e.	sub.	Zona Cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Nel	2	85	3		C2	3	330	776	613,55	S1	
Nel	2	85	2		C2	4	89		193,05		
	2	85	4		C2	8	18 mq	30 mq	73,44		

Corrispondenza catastale

LO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ESSENZIALMENTE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ESISTENTE A MENO DI ELEMENTI DI ARREDO FISSI

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato ed in stato di assoluto abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio di I Parallela via Antonio Molino 24/A. Inoltre ha in comune (1/2) con altra società la parte individuata in catasto Fig. 2 Part. 85 sub 2 cat. C/2 Classe 4

consistenza 89 mq rendita 193,05 e altra parte, sempre a 1/2 con i , individuata in catasto
Fig. 2 Part. 85 sub 4 cat. C/2 Classe 8 consistenza 18 mq rendita 73,44.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'intero edificio è a scheletro indipendente con pilastri e travi in cls armato e solai in latero cemento. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica mentre quella esterna è in asfalto e marmette di cemento. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in anticorodal verniciato. Sono presenti: l'impianto termico, con radiatori, non funzionante; L'impianto idrico-sanitario anch'esso non funzionante e l'impianto elettrico con quadro posizionato nella parte in comune con la società

Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità ai sensi di legge.

Sono inoltre presenti elementi fissi in cartongesso.

All'esterno è presente parte scoperta pavimentata di accesso alla proprietà con n. 2 locali deposito.

Il tutto si presenta in condizioni assai compromesse da evidenti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche provenienti da parti comuni esterne condominiali oltre che in stato di evidente abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone ma occupato da arredi ed attrezzature in stato di abbandono.

L'immobile, al momento dei sopralluoghi effettuati in data 10 maggio e 15 giugno 2018, risultava libero da persone ma occupato con mobilio vario ed attrezzature. Il tutto in stato di evidente abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1990 al 16/01/2018	(1/2).	CESSIONE DI IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	dati	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. NOTAIO ANTONIO SERRONE			
		Trascrizione			
		Presso	dati	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	dati	A destra. N°	furto. No
Rogante	dati	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	dati	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	dati	A destra. N°	furto. No

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 20/02/2003 emessa dal Tribunale di Bari
Iscritto a Bari il 09/02/2004
Reg. gen. 5959 - Reg. part. 1225
Importo: € 35.000,00
A favore di
Contro
Formalita a carico dell'acquirente

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo - Tribunale di Bari
Iscritto a Bari il 08/04/2016
Reg. gen. 14684 - Reg. part. 2008
Importo: € 16.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Bari il 05/02/2018
Reg. gen. 4802 - Reg. part. 2521
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade nella zona omogenea di P.R.G. del Comune di Giovinazzo definita come "B3 - Zone di completamento - P.E.E.P. in atto " dalle relative Norme Tecniche d'Esecuzione (art.53), che esplicitano nel modo seguente:

" ART. 53 - Zone di completamento: P.E.E.P. in atto (B3)
Nelle aree, così come perimetrate dal P.R.G.C., impegnate dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare approvato con Decreto regionale n° 2101 del 2.10.1978, gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni di P.Z."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giovinazzo è emerso che l'immobile è stato realizzato in forza alla Concessione edilizia n. 380 e 380/bis. rilasciata in data 22 febbraio 1990 e successiva Concessione in variante n°231 del 17 Gennaio 1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta conforme a quanto previsto ai sopracitati titoli abilitativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Giovinazzo (BA) - I Parallela via Antonio Molino 24/A, piano S1

Trattasi porzione del piano seminterrato sottostante le palazzine costituenti i lotti nn. 37 e 38 del piano di zona 167, avente accesso dalla I Parallela Via A. Molino 24/A. In particolare l'immobile in argomento, destinato a Laboratorio e Locali di Deposito, confina con corridoio centrale e disimpegno e giardino esterno, viale di accesso e due locali tecnici, in ragione della metà indivisa con la proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 85, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 85, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 85, Sub. 4, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 306.960,50

Il metodo utilizzato ai fini della stima dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è quello cosiddetto comparativo: questi consiste nell'individuazione di una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il cespite oggetto di stima. Il procedimento impiegato, invece, consiste in quello sintetico: esso consente di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'edificio da stimare. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è attualmente utilizzata come laboratorio commerciale-artigianale.

In virtù di quanto esposto poc'anzi, le peculiarità da tener in considerazione riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli, la consistenza dei beni, ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Quindi, per la definizione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare attraverso stima sintetica si assume come parametro di riferimento il prezzo in euro all'unità di superficie (€/mq).

Le informazioni sono state recepite attraverso l'analisi delle quotazioni di mercato degli immobili ricadenti nella medesima zona così come segue:

- Banca Dati dell'Agenzia del Territorio: quotazione oscillante tra i un valore minimo di €/mq 800,00 e max di €/mq 1.100,00;
- Borsino Immobiliare: quotazione oscillante tra i un valore minimo di €/mq 637,00 e max di €/mq 837,00.
- Ricerche presso Agenzie immobiliari operanti nella stessa zona: valore medio dell'ordine di 720 €/mq.

In relazione all'attuale stato di conservazione di abbandono in cui versa l'unità immobiliare, si adotta un valore unitario pari a 660 €/mq. Da questo valore si decurta il 15%, pari a €/mq 99,00, in quanto la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza su vizi occulti ed eventuali spese condominiali insolute, pertanto il valore unitario utilizzato sarà pari a 650 €/mq.

In seguito all'analisi della documentazione ricercata, risulta una corrispondenza non corretta tra destinazione d'uso dell'unità immobiliare (artigianale-commerciale) e attuale categoria catastale (C2 - Locali uso deposito e magazzini). Pertanto va effettuato un aggiornamento di classamento mediante inoltro telematico di DOCFA, il cui costo complessivo si stima in € 600,00 (diconsi euro seicento/00).

Infine, il valore totale del più probabile valore di mercato risulta essere:
€ 307560,50 - € 600,00 = € 306960,50 (diconsi euro trecentoseimilanovecentosessanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota invendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Giovinazzo (BA) - I Parallela via Antonio Molino 24/A, piano S1	473,17 mq	650,00 €/mq	€ 306.960,50	100,00	€ 306.960,50
Valore di stima:					€ 306.960,50

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 22/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Natale Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/12/2018)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto ubicazione fabbricato
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali unità immobiliari (Aggiornamento al 27/06/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralci PRG e norme tecniche d'attuazione

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli abilitativi
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria rilevata
- ✓ Atto di provenienza - Cessione diritto di superficie - nota di trascrizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 12/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 12/12/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Giovinazzo (BA) - I Parallela via Antonio Molino 24/A, piano S1
Trattasi prozione del piano seminterrato sottostante le palazzine costituenti i lotti nr. 37 e 38 del piano di zona 167, avente accesso dalla I Parallela Via A. Molino 24/A. In particolare l'immobile in argomento, destinato a Laboratorio e Locali di Deposito, confina con corridoio centrale e disimpegno e giardino esterno, viale di accesso e due locali tecnici, in ragione della metà indivisa con la proprietà
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 85, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 85, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 85, Sub. 4, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade nella zona omogenea di P.R.G del Comune di Giovinazzo definita come "B3 - Zone di completamento - P.E.E.P. in atto " dalle relative Norme Tecniche d'Esecuzione (art.53), che esplicitano nel modo seguente: " ART. 53 - Zone di completamento: P.E.E.P. in atto (B3) Nelle aree, così come perimetrate dal P.R.G.C., impegnate dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare approvato con Decreto regionale n° 2101 del 2.10.1978, gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni di P.Z."

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Giovinazzo (BA) - 1 Parallela via Antonio Molino 24/A, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 85, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 85, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 85, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	473,17 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi non utilizzato ed in stato di assoluto abbandono.		
Descrizione:	Trattasi porzione del piano seminterrato sottostante le palazzine costituenti i lotti nn. 37 e 38 del piano di zona 167, avente accesso dalla 1 Parallela Via A. Molino 24/A. In particolare l'immobile in argomento, destinato a Laboratorio e Locali di Deposito, confina con corridoio centrale e disimpegno e giardino esterno, viale di accesso e due locali tecnici, in ragione della metà indivisa con la proprietà		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizione art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone ma occupato da arredi ed attrezzature in stato di abbandono		