
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 681/2019 del R.G.E.

promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

via Santa Brigida, 39 – Napoli (NA)

contro

omissis

omissis



LOTTO 11



Sommario

INCARICO.....	3
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	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE	5
TITOLARITA' DEL BENE	6
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	10
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	10
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	12
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	12
VALUTAZIONE DEL BENE	13
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	14

INCARICO

Con decreto di sostituzione e di nomina dell'esperto del 18/05/2020, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architetto Guerra@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 20/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito i giorni 29 maggio, 1 giugno, 5 giugno e 21 luglio dell'anno 2020.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

1. 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

Di tutti i beni pignorati elencati si è ritenuto opportuno costituire **48 lotti**.

La presente relazione riguarda il "LOTTO 11" composto da un magazzino di vendita, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Magazzino di vendita, Bitetto (BA) – via Massari Vito, snc, piano T, identificato in Catasto al fg. 16, p.lla 1334, sub. 9.;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con area esterna, a ovest con altra proprietà, a sud con con vano scala e a nord con via Massari.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitetto alla via Monsignore Massari, zona periferica del paese. In catasto al foglio 16, part. 1334, sub 9.

Trattasi di magazzino di vendita a piano terra dotato di tre vetrine sul fronte principale, servizio e spazio scoperto di pertinenza. Dotato di saracinesche, privo di infissi interni di completamento

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, ordinarie le rifiniture nel complesso.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Magazzino di vendita:

Esposizione: nord

Altezza interna: 3,00 m

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in laterizio

Pareti interne: in laterizio intanacate

Pavimentazione interna: in pietra naturale

Rivestimenti wc e k: in gres porcellanato

Sanitari: in buono stato

Porte interne: in legno a battente

Porta ingresso: saracinesca in metallo

Infissi esterni: assente

Impianto elettrico: completo al 90%

Impianto termico: assente

Impianto di raffrescamento: assente

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- P.D.C. n. 66/05 per la variante alla C.E in corso d'opera;
- Concessione Edilizia nr. 224/00 del 27/03/2003;
- Agibilità n. 2485/07

Lo stato dei luoghi è DIFFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati.

Il bene planimetricamente è non conforme al titolo abilitativo in riferimento ai muri di tombagno che lo separano da altre unità immobiliari.

Pertanto al fine di sanare tale irregolarità sarà necessario predisporre CILA in sanatoria avente come causale "frazionamento e fusione". La pratica edilizia a farsi può essere unica in quanto riguarda anche un'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione, identificata catastalmente con il sub 10.

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Diritti di segreteria
- Sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €
- Onorario tecnico pari a 1000,00 € oltre IVA e oneri di legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
16	1334	9	C/2	4	113 mq	127	227,60	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

Lo stato dei luoghi è DIFFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali.

Si necessita un cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1 trattandosi di magazzino di vendita.

CRONISTORIA CATASTALE

fg. 16, p.IIa 1334, sub. 9. - Magazzino di vendita:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1334 Sub 9 Categoria: C/2 Classe: 4 Cons: 113 mq Sup. Catastale: 127 mq. Rendita: 227,60 € Piano: T
Dal 03/08/2011 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	C Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1334 Sub 9 Categoria: C/2 Classe: 4 Cons: 113 mq

		Rendita: 227.60 € Piano: T
Dal 13/06/2007 al 03/08/2011	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1334 Sub 9 Categoria: C/2 Classe: 4 Cons: 113 mq Rendita: 227.60 € Piano: T
Dal 13/06/2006 al 13/06/2007	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1334 Sub 9 Categoria: C/2 Classe: 4 Cons: 113 mq Rendita: 227.60 € Piano: T

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

Magazzino di vendita - fg. 16, p.lla 1334, sub. 9:

-***omissis***

(Proprietà 1/1)

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

Magazzino di vendita - fg. 16, p.lla 1334, sub. 9:

omissis

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

MAGAZZINO DI VENDITA:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1999 ad oggi	***omissis***	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Oliva Luigi	26/05/1999	38206	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bari	22/06/1999	23058	15759
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Successivo atto di rinnovo vendita come da atto del notaio Oliva Luigi del 6 novembre 2001 rep 42434 trascritto in data 28/11/2001 RG 45801 RP 31456.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate a luglio 2020:

- Magazzino di vendita - Fg. 16 p.lla 1334 sub. 9:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 07/10/2010

Reg. gen. 45425 - Reg. part. 10502

Importo: € 2.160.000,00

A favore di BANCAPULIA S.P.A.

Contro: ***omissis***

Capitale: € 1.200.000,00

Percentuale interessi: 3,53%

Notaio: Alberto Scaffarelli

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 14802/3898

Ipoteca - accertamento esecutivo

Iscritto a Bari il 24/05/2016

Reg. gen. 23292 - Reg. part. 3102

Importo: € 5.956.335,22

A favore di Equitalia Sud S.P.A.

Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.978.167,61

Percentuale interessi:

Equitalia Sud S.P.A.

Data: 23/05/2016

N° repertorio: 3879/1416

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***



Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769



- Fg. 17 p.IIa 1058 (particella soppressa di provenienza):

TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Compravendita
Trascritto a Bari il 22/06/1999
Reg. gen. 23058 - Reg. part. 15759
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio Luigi Oliva
Data: 26/05/1999
N° repertorio: 38206

Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo
Trascritto a Bari il 04/05/2000
Reg. gen. 15245 - Reg. part. 10539
A favore di COMUNE DI BITETTO
Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA
Data: 06/04/2000
N° repertorio: 39911



Atto tra vivi – Convenzione Edilizia
Trascritto a Bari il 01/12/2000
Reg. gen. 40316 - Reg. part. 27816
A favore di COMUNE DI BITETTO
Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio CAPOZZI ELISA

Data: 06/11/2000

N° repertorio: 2078

Atto tra vivi – Compravendita

Trascritto a Bari il 28/11/2001

Reg. gen. 45801 - Reg. part. 31456

A favore di ****omissis****



Contro: ****omissis****

Rogante: Notaio Luigi Oliva

Data: 06/11/2001

N° repertorio: 42434

Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo

Trascritto a Bari il 20/02/2003

Reg. gen. 7869 - Reg. part. 5652

A favore di COMUNE DI BITETTO

Contro: ****omissis****

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA

Data: 22/01/2003

N° repertorio: 44372

Atto tra vivi – Convenzione Edilizia

Trascritto a Bari il 20/02/2003

Reg. gen. 7868 - Reg. part. 5651

A favore di COMUNE DI BITETTO

Contro: ****omissis****

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA

Data: 22/01/2003

N° repertorio: 44368

Atto tra vivi – Atto vincolo di destinazione

Trascritto a Bari il 20/02/2003

Reg. gen. 7870 - Reg. part. 5653

A favore di COMUNE DI BITETTO

Contro: ****omissis****

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA

Data: 22/01/2003

N° repertorio: 49348



Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 18/07/2001
Reg. gen. 28420 - Reg. part. 5112
Importo: € 7.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***



Capitale: € 3.500.000,00
Percentuale interessi: 6.964 %
Notaio: Luigi Oliva
Data: 17/07/2001
N° repertorio: 42059



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

Si sono individuati i seguenti **VINCOLI**:

- Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo
Trascritto a Bari il 04/05/2000
Reg. gen. 15245 - Reg. part. 10539
A favore di COMUNE DI BITETTO

Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio LUIGI OLIVA
Data: 06/04/2000
N° repertorio: 39911

- Atto tra vivi – Convenzione Edilizia
Trascritto a Bari il 01/12/2000
Reg. gen. 40316 - Reg. part. 27816
A favore di COMUNE DI BITETTO
Contro ***omissis***

Rogante: Notaio CAPOZZI ELISA
Data: 06/11/2000
N° repertorio: 2078

- Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo
Trascritto a Bari il 20/02/2003
Reg. gen. 7869 - Reg. part. 5652
A favore di COMUNE DI BITETTO
Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio LUIGI OLIVA



Data: 22/01/2003
N° repertorio: 44372

- Atto tra vivi – Convenzione Edilizia
Trascritto a Bari il 20/02/2003
Reg. gen. 7868 - Reg. part. 5651
A favore di COMUNE DI BITETTO
Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio LUIGI OLIVA
Data: 22/01/2003
N° repertorio: 44368

- Atto tra vivi – Atto vincolo di destinazione
Trascritto a Bari il 20/02/2003
Reg. gen. 7870 - Reg. part. 5653
A favore di COMUNE DI BITETTO
Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA
Data: 22/01/2003
N° repertorio: 49348

Relativamente agli immobili che compongono il LOTTO di vendita si sono individuate le seguenti **FORMALITÀ** che saranno cancellate a cura della procedura:

- **Magazzino di vendita - Fg. 16 p.lla 1334 sub. 9:**

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 07/10/2010
Reg. gen. 45425 - Reg. part. 10502
Importo: € 2.160.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***

Capitale: € 1.200.000,00
Percentuale interessi: 3,53%
Notaio: Alberto Scaffarelli
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 14802/3898



Ipoteca - accertamento esecutivo
Iscritto a Bari il 24/05/2016
Reg. gen. 23292 - Reg. part. 3102
Importo: € 5.956.335,22
A favore di Equitalia Sud S.P.A.
Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.978.167,61
Percentuale interessi:
Equitalia Sud S.P.A.
Data: 23/05/2016
N° repertorio: 3879/1416



TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è risultato libero.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.



VALUTAZIONE DEL BENE

Ai fini della stima si è tenuto conto dei seguenti parametri:

- conformità urbanistiche e catastali
- consultazione dei valori OMI
- consultazione del Borsino Immobiliare
- consultazione di atti di compravendita
- personale esperienza dello scrivente



pertanto dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare:

- valore pari a **1.320,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Magazzino di vendita"

Per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si sono moltiplicate le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare che segue:

TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale	Altezza
T	Magazzino di vendita	114,95 mq	128,42 mq	1,00	128,42 mq	2,70 m
T	Area Esterna	22,29 mq	22,29 mq	0,15	3,34 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:					131,764 mq	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 131,76 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $131,764 \text{ mq} \times 1.320,00 \text{ €/mq} = 173.927,82 \text{ €}$. A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 26.089,17 € per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta, pertanto il valore di stima finale del lotto è pari ad euro 147.838,65.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 148.000,00**



TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Magazzino di vendita</u>	fg. 16, p.lla 1334, sub. 9.	1/1	€ 148.000,00

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, li 31/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco