

---

# 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 13

---



## 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 [architettoguerra@libero.it](mailto:architettoguerra@libero.it), PEC [guerrarocco@pec.it](mailto: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 13" composto da un magazzino di vendita, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Magazzino di vendita, Bitetto (BA) – via Padre Pio da Pietralcina, snc, piano T, identificato in Catasto al fg. 16, p.lla 1334, sub. 11.;

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a est con Via Padre Pio da Pietralcina, a ovest con altra proprietà, a sud con Via Veneto e a nord con area esterna.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitetto alla via Padre Pio, zona periferica del paese. In catasto al foglio 16, part. 1334, sub 11.

Trattasi di locale commerciale a piano terra dotato di vetrine affacciate su via V. Veneto, servizio e spazio scoperto di pertinenza. Dotato di saracinesche, privo di infissi interni di completamento da anettere alle saracinesche.

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 gres porcellanato

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.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare relativamente al blocco servizi igienici realizzato in altra zona rispetto a quanto autorizzato dal PDC.

Pertanto al fine di sanare tale irregolarità sarà necessario predisporre CILA in sanatoria avente come causale "diversa distribuzione interna". Inoltre si dovrà ripristinare la legittimità del bene realizzando il tombagno divisorio con l'unità immobiliare accatastata con il sub 10.

Pertanto al fine di sanare tali irregolarità sarà necessario presentare pratica edilizia suddetta.

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
- Costo per la realizzazione del tombagno divisorio pari a 500,00 € oltre iva e oneri di legge.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
16	1334	11	C/2	4	209 mq	229	420,96	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

**fig. 16, p.IIa 1334, sub. 11. - Magazzino di vendita:**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1334 Sub 11 Categoria: C/2 Classe: 4 Cons: 209 mq Sup. Catastale: 229 mq. Rendita: 420.96 € Piano: T

Dal 13/06/2007 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1334 Sub 11 Categoria: C/2 Classe: 4 Cons: 209 mq Rendita: 420.96 € Piano: T
Dal 13/06/2006 al 13/06/2007	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1334 Sub 11 Categoria: C/2 Classe: 4 Cons: 209 mq Rendita: 420.96 € Piano: T

## TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

**Magazzino di vendita - fg. 16, p.lla 1334, sub. 11.:**

-

con sede in Bitonto  
C.F.

(Proprietà 1/1)

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

**Magazzino di vendita - fg. 16, p.lla 1334, sub. 11.:**

-

con sede in Bitonto  
C.F.

(Proprietà 1/1)

## PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

### MAGAZZINO DI VENDITA:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1999 ad oggi	***omissis***	<b>Atti di compravendita</b>			
	p.iva 04065850721 proprietà per 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Oliva Luigi	26/05/1999	38206	
	<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Bari	22/06/1999	23058	15759
<b>Registrazione</b>					
		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. 11:**

### 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.Ila 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.IIa 1334 sub. 11:**

**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\*\*\*



agno Costruzioni s.r.l.  
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\*\*\*

s.r.l.  
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 **1.265,00 €** 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	211,17 mq	235,38 mq	1,00	235,38 mq	3,70 m
T	Area Esterna	28,22 mq	28,22 mq	0,15	4,23 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>239,613 mq</b>	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 239,61 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:  $239,613 \text{ mq} \times 1.265,00 \text{ €/mq} = 303.110,45 \text{ €}$ . A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 45.466,57 € 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 257.643,88.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 257.500,00**



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. 11.	1/1	<b>€ 257.500,00</b>

## **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

