
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 17



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	6
TITOLARITA' DEL BENE	6
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	12
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	12
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	14
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	14
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	16

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 17" composto da un fabbricato in costruzione, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Fabbricato in costruzione, Bitetto (BA) – via Palo del Colle, snc, piano S1 T-1-2, identificato in Catasto al fg. 16, p.la 54;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con il vano scala, a ovest con via Palo, a sud con via Marziliano e a nord con area verde.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitetto, via Vito Di Marino Marziliano.

Trattasi di unità abitativa autonoma e di notevoli dimensioni, costituita da tre piani fuori terra di cui ultimo con copertura a falde.

Il bene è completo circa per il 30% in quanto risultano ultimate tutte le opere strutturali e i muri diompugno. Classiche le scelte tecniche con strutture in c.a. con elementi strutturali orizzontali a spessore di solaio e muri diompugno in mattoni forati e tufo.

Completa la proprietà area scoperta di pertinenza. Si sono riscontrati danni all'interno del bene ad alcune partizioni murarie a causa dello stato di abbandono in cui versa il bene.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in costruzione:

Esposizione: nord-ovest

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in tufo/laterizio

Pareti interne: in laterizio a rustico

Pavimentazione interna: assente

Rivestimenti wc e k: assenti

Sanitari: assenti

Porte interne: assenti

Porta ingresso: assente

Infissi esterni: assente

Impianto elettrico: assente

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:

- Concessione Edilizia n. 166/99 per la sopraelevazione a primo piano e manutenzione straordinaria;

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

Lo stato dell'immobile è a rustico, quindi incompleto, senza rifiniture e alcuna dotazione impiantistica. Inoltre nel confronto dello stato dei luoghi con la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Bitetto si è constatata l'esistenza del piano interrato unitamente ad una diversa distribuzione interna e leggera variazione prospettica di tutto il fabbricato.

E' possibile sanare la diversa distribuzione interna degli ambienti e dei prospetti presentando PDC in sanatoria presso il Comune di Bitetto, unitamente alla istanza di sanatoria del piano cantinato.

La sanabilità del piano interrato sarà a discrezione dell'ufficio tecnico, in caso di diniego si dovrà eliminare l'utilizzo di tale superficie.

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Diritti di segreteria
- Sanzione pecuniaria pari a 1.032,00 €
- Onorario tecnico 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	54		A/2	1	8	166	516,46	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.

L'immobile non è completo pertanto l'attuale planimetria catastale agli atti fa riferimento al vecchio immobile demolito. L'attuale condizione dell'immobile ancora in corso di costruzione rende necessaria la presentazione di variazione catastale riportando l'immobile in categoria F3 - immobile in corso di costruzione.

Costo pratica DOCFA:

- Tributi catastali: € 50,00

Onorario tecnico per presentazione e gestione pratiche catastali: € 600,00 oltre iva e oneri di legge.

CRONISTORIA CATASTALE

fig. 16, p.lla 54 - Fabbricato in costruzione:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 54 Categoria: A/2 Classe: 1 Cons: 8 vani Sup. Catastale: 166 mq. Rendita: 516.46 € Piano: T
Dal 03/08/2011 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1345 Sub 2 Categoria: A/7 Classe: 2 Cons: 12 vani Rendita: 712.71 € Piano: T-S1
Dal 01/01/1992 al 03/08/2011	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1345 Sub 2 Categoria: A/7 Classe: 2 Cons: 12 vani Sup. Catastale: 247 mq. Rendita: 712.71 € Piano: T-S1
Dal 01/01/1992 al 26/05/1999	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 54 Categoria: A/2 Classe: 1 Cons: 8 vani Rendita: 944 lire Piano: T

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

Fabbricato in costruzione - fg. 16, p.lla 54:

omissis

(Proprietà 1/1)

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

Fabbricato in costruzione - fg. 16, p.lla 54:

omissis

(Proprietà 1/1)



PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Fabbricato in costruzione:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1999 ad oggi	***omissis*** proprietà per 1000/1000	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:

- **Fabbricato in costruzione - Fg. 16 p.lla 54:**

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria
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



Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/12/2005
Reg. gen. 66518 - Reg. part. 17224
Importo: € 3.200.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***

Capitale: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 5.341%
Notaio: LUIGI OLIVA
Data: 13/12/2005
N° repertorio: 49457/21923

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: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3.539%
Notaio: SCAFFARELLI ALBERTO
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 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 – Compravendita
Trascritto a Bari il 28/11/2001
Reg. gen. 45801 - Reg. part. 31456
A favore di ***omissis***



Contro: MASTROVITI MARIA
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 – 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



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 1033 (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 – 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 – 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:

- Fabbricato in costruzione - Fg. 16 p.lla 54:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria
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

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/12/2005
Reg. gen. 66518 - Reg. part. 17224
Importo: € 3.200.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***

Capitale: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 5.341%
Notaio: LUIGI OLIVA
Data: 13/12/2005
N° repertorio: 49457/21923

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: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3.539%
Notaio: SCAFFARELLI ALBERTO

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***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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***

A.
Contro: ***omissis***

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 **480,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Fabbricato in costruzione"

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	Abitazione	127,23 mq	173,81 mq	0,90	156,43 mq	2,70 m
1°	Veranda	17,94 mq	17,94 mq	0,20	3,59 mq	0,00 m
1°	Abitazione	138,03 mq	173,81 mq	1,00	173,81 mq	3,00 m
1°	Veranda	17,95 mq	17,95 mq	0,20	3,59 mq	0,00 m
1°	Balcone scoperto	61,47 mq	61,47 mq	0,15	9,22 mq	0,00 m
2°	Vano tecnico	159,70 mq	193,80 mq	0,25	48,45 mq	1,60 m
Totale superficie convenzionale:					395,088 mq	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 395,09 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $395,088 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = 189.642,24 \text{ €}$.

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 28.446,34 € 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 161.195,90.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 161.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 1

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Fabbricato in costruzione</u>	fg. 16, p.lla 54	1/1	€161.000,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it