
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 19



Sommario

| | |
|--|----|
| INCARICO..... | 3 |
| SOPRALLUOGO..... | 3 |
| CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE..... | 3 |
| IDENTIFICAZIONE DEL BENE | 4 |
| FORMAZIONE DEI LOTTI | 4 |
| CONFINI | 4 |
| DESCRIZIONE DEL BENE..... | 4 |
| DESCRIZIONE | 4 |
| ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA | 5 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | 5 |
| CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO | 5 |
| CRONISTORIA CATASTALE | 5 |
| TITOLARITA' DEL BENE | 7 |
| PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE..... | 7 |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI..... | 8 |
| SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE | 17 |
| FORMALITA', VINCOLI ED ONERI | 17 |
| ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO..... | 20 |
| STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | 20 |
| PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' | 20 |
| VALUTAZIONE DEL BENE | 20 |
| RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE..... | 21 |

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 19" composto da un terreno edificabile, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Terreno edificabile, Bitetto (BA) – via Padre Pio da Pietralcina, identificato in Catasto al fg. 16, p.lle 1303, 1299, 1039 e 1346;

CONFINI

Il LOTTO confina su tutti i lati con altre proprietà e con le strade di accesso.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è costituito da suolo edificatorio sito in Bitetto, via Padre Pio da Pietralcina, in catasto al foglio 16, p.lle 1303-1299-1039-1346.

In virtù del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bitetto si precisa che con riferimento alla Variante al P.U.G. adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 27 del 28.10.2019, le particelle interessate hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Particelle 1303-1299-1039-1346:**
in Zona CUE 1.4 (contesto urbano per la residenza)

Nella tabella che segue si sono quantificate le superfici:

| | <u>Zona CUE 1.4</u> |
|-------------------|----------------------------|
| p.lla 1303 | 85,00 mq |
| p.lla 1299 | 800,00 mq |
| p.lla 1039 | 420,00 mq |
| p.lla 1346 | 3.573,00 mq |
| TOT | <u>4.878,00 mq</u> |

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica CUE 1.4 si fa riferimento all'art. 4.4.1 delle N.T.A. del P.U.G. comunale che per tale zona prevede un indice di comparto pari a 1,0 mc/mq totalizzando una cubatura pari a 4.878,00 mq x 1,00 mc/mq = **4.878,00 mc**.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

| Foglio | P.IIa | Qualità | Classe | Superficie | Dominicale | Agrario |
|--------|-------|---------|--------|------------|------------|---------|
| 16 | 1303 | ULIVETO | 2 | 85 mq | 0,68 € | 0,46 € |
| 16 | 1299 | VIGNETO | 2 | 800 mq | 6,40 € | 4,34 € |
| 16 | 1039 | ULIVETO | 3 | 420 mq | 1,74 € | 1,08 € |
| 16 | 1346 | ULIVETO | 3 | 3573 mq | 14,76 € | 9,23 € |

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

CRONISTORIA CATASTALE

fg. 16, p.IIa 1303 - terreno:

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------------------------|--|
| Da OGGI al 10/11/2003 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1303 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 00 85 mq Reddito dominicale : 0.68 € Reddito agrario : 0.46 € |
| Dal 25/05/1999 al 10/11/2003 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1303 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 00 85 mq Reddito dominicale : 0.68 € Reddito agrario : 0.46 € |
| Dal 15/06/1994 al 26/05/2003 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1303 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 00 85 mq Reddito dominicale : 0.68 € Reddito agrario : 0.46 € |
| Dal 08/06/1993 al 15/06/1994 | ***omissis*** | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1059 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 01 20 mq Reddito dominicale : 0.96 € |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | | Reddito agrario : 0.65 € |
|--|--|--------------------------|



fg. 16, p.lla 1299 - terreno:

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------------------------|--|
| Da OGGI al 10/11/2003 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1303 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 00 85 mq Reddito dominicale : 0.68 € Reddito agrario : 0.46 € |
| Dal 25/05/1999 al 10/11/2003 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1303 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 00 85 mq Reddito dominicale : 0.68 € Reddito agrario : 0.46 € |
| Dal 15/06/1994 al 26/05/2003 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1303 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 00 85 mq Reddito dominicale : 0.68 € Reddito agrario : 0.46 € |
| Dal 08/06/1993 al 15/06/1994 | ***omissis*** | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1059 Qualità Classe: Vigneto 2 Superficie: 01 20 mq Reddito dominicale : 0.96 € Reddito agrario : 0.65 € |

fg. 16, p.lla 1039 - terreno:

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-----------------------|-------------------------------------|--|
| Da OGGI al 25/05/1999 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1039 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 04 20 mq Reddito dominicale : 1.74 € Reddito agrario : 1.08 € |

| | | |
|------------------------------|---------------|---|
| Dal 08/06/1993 al 25/05/1999 | ***omissis*** | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1039 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 04 20 mq Reddito dominicale : 1.74 € Reddito agrario : 1.08 € |
| Dal 20/06/1986 al 08/06/1993 | ***omissis*** | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 53 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 1 62 47 mq Reddito dominicale : 129.976 £ Reddito agrario : 77.935 £ |



fg. 16, p.lla 1346 - terreno:

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-----------------------|-------------------------------------|---|
| Da OGGI al 07/06/2006 | ***omissis*** proprietà per 1/1; | Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1346 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 35 73 mq Reddito dominicale : 14.76 € Reddito agrario : 9.23 € |



TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

omissis

(Proprietà 1/1)

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

omissis

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

TERRENO AGRICOLO:



| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------------------------------|
| | | Atti di compravendita |



| | | | | | |
|---|---|-----------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| Dal 26/05/1999 ad oggi | ***omissis*** proprietà per 1000/1000 | 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:

Terreno - Fg. 16 p.lla 1039:

ISCRIZIONI

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

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



TRASCRIZIONI

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

Contro: MASTROVITI MARIA
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: ***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 – 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

Terreno - Fg. 16 p.IIa 1299-1303-1346:

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



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



- Fig. 17 p.lla 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***



L.
Contro:
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

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972
Importo: € 12.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***



Capitale: € 6.000.000,00
Percentuale interessi: 5.968%
Notaio: Oliva Luigi
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 52268/23848

TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 21/04/2006
Reg. gen. 21438 - Reg. part. 14132
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Oliva Luigi
Data: 20/04/2006
repertorio: 50259/22463



Dichiarazione di Successione
Trascritto a Bari il 11/02/2010
Reg. gen. 6842 - Reg. part. 4692
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficio del Registro
Data: 27/06/1997
repertorio: 72/1428/97



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.lla 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

- Fig. 17 p.lla 1059 (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 – 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 – Atto unilaterale d'obbligo
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: 44372



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 esistono oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

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:

Terreno - Fg. 16 p.Ila 1039:

ISCRIZIONI

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

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



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

Terreno - Fg. 16 p.IIIa 1299-1303-1346:

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

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 AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro:

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

Gli immobili sono risultati liberi.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la stima dei terreni edificatori ricadenti in "Zona CUE 1.4 Contesti urbani per la residenza" è stata applicato il solo criterio sintetico comparativo in funzione del potere volumetrico espresso.

Per il criterio di stima si sono presi in considerazione i seguenti parametri:

- Studio del certificato di destinazione urbanistica
- Conformità urbanistiche e catastali
- Consultazione dei valori OMI
- Consultazione del Borsino Immobiliare
- Consultazione di atti di compravendita
- Personale esperienza dello scrivente
- Consultazione di Agenzie Immobiliari

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NELLA "ZONA CUE 1.4 CONTESTI URBANI PER LA RESIDENZA"

metodo "SINTETICO COMPARATIVO"

Sulla base di tutte le informazioni acquisite è attribuito ai terreni un valore a metro cubo esprimibile pari ad euro 70,00, pertanto il valore complessivo dei terreni è pari a 4.878,00 mc x 70,00 €/mc = **341.460,00 €**

Tutti i valori inseriti tengono conto della decurtazione del 15% da applicare disposta dal G.E.

- **Prezzo a base d'asta: € 341.500,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO

| Identificazione del bene | Dati catastali | Quota da trasferire | PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| <u>Terreno edificabile</u> | fg. 16 p.lle 1303, 1299, 1039, 1346. | 1/1 | € 341.500,00 |

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

