

---

# 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 20

---



## 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 .....	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	5
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE .....	6
TITOLARITA' DEL BENE .....	7
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	8
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	9
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE .....	12
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	12
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	13
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' .....	13
VALUTAZIONE DEL BENE .....	14
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE .....	15

## 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](mailto:architetto guerra@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 20" composto da un laboratorio artigianale con annesso posto auto scoperto, di seguito descritti:

- **Bene n°1** – Laboratorio, Bitonto (BA) – Viale Europa, piano T, identificato in Catasto al fg. 37, p.lla 1254, sub. 1.;
- **Bene n°2** – Posto auto scoperto, Bitonto (BA) – Viale Europa, piano T, identificato in Catasto al fg. 37, p.lla 1254, sub. 11.;

### CONFINI

Il LOTTO confina a est con cortile comune, a ovest con viale Europa, a sud con altra unità immobiliare e a nord con cortile comune.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitonto, viale Europa, in Catasto al foglio 37, part. 1254, sub. 1.

Trattasi di immobile a piano terra adibito ad uso opificio artigianale.

L'immobile è costituito da spazio unico adibito per opificio e dotato di doppio servizio. L'intero perimetro, a meno del lato cieco, è dotato di aperture e balcone di pertinenza.

Completa la proprietà posto auto scoperto di pertinenza posto all'interno del cortile di pertinenza, in catasto al foglio 37, part. 1254, sub. 11

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

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

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Laboratorio:**

Esposizione: nord-ovest

Altezza interna: 3,50 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 medio stato

Porte interne: in legno a battente

Porta ingresso: blindata

Infissi esterni: in legno vetrocamera

Impianto elettrico: completo al 90%

Impianto termico: non presente

Impianto di raffrescamento: non presente

altri impianti: non presenti

### **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. 76/10 per rinnovo PDC;
- P.D.C. n. 138/03 per la variante alla PDC;
- P.D.C. n. 5 del 09/01/2007 per la costruzione del fabbricato;

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

La difformità consiste nell'accorpamento di due unità immobiliari che in PDC risultano distinte.

Pertanto al fine di sanare tale irregolarità sarà necessario predisporre CILA in sanatoria avente come causale "fusione di unità immobiliari".

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Diritti di segreteria
- Sanzione pecuniaria pari a 1000,00 €
- 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
37	1254	1	C/1	1	320 mq	317	3751,54	T
37	1254	11	C/6	1	13 mq	13	26,86	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.

All'immobile è assegnata categoria catastale C/1 - negozio che deve essere cambiata a mezzo di DOCFA in categoria C/3 - Laboratorio così come autorizzato in PDC.

Costo pratica DOCFA:

- Tributi catastali: € 50,00

Onorario tecnico per presentazione e gestione pratiche catastali: € 200,00 oltre iva e oneri di legge.

## CRONISTORIA CATASTALE

fig. 37, p.lla 1254, sub. 1. - Laboratorio:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 1 Categoria: C/1 Classe: 1 Cons: 320 mq Sup. Catastale: 317 mq. Rendita: 3.751,54 € Piano: T
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 1 Categoria: C/1 Classe: 1 Cons: 320 mq Rendita: 3.751,54 € Piano: T
Dal 02/02/2011 al 15/02/2011	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 1 Categoria: C/1 Classe: 1 Cons: 320 mq Rendita: 3.751,54 € Piano: T
Dal 02/02/2010 al 02/02/2011	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 1 Categoria: C/1 Classe: 1 Cons: 320 mq Rendita: 3.751,54 € Piano: T

fig. 37, p.lla 1254, sub. 11. - Posto auto scoperto:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

<b>Da OGGI al 09/11/2015</b>	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 11 Categoria: C/6 Classe: 1 Cons: 13 mq Sup. Catastale: 13 mq. Rendita: 26.86 € Piano: T
<b>Dal 02/02/2011 al 09/11/2015</b>	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 11 Categoria: C/6 Classe: 1 Cons: 13 mq Rendita: 26.86 € Piano: T
<b>Dal 02/02/2010 al 02/02/2011</b>	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 11 Categoria: C/6 Classe: 1  Cons: 13 mq Rendita: 26.86 € Piano: T

## TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

**Laboratorio - fg. 37, p.lla 1254, sub. 1.:**

\*\*\*omissis\*\*\*

(Proprietà 1/1)

**Posto auto scoperto - fg. 37, p.lla 1254, sub. 11.**

\*\*\*omissis\*\*\*

(Proprietà 1/1)

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

**Laboratorio - fg. 37, p.lla 1254, sub. 1.:**

\*\*\*omissis\*\*\*

(Proprietà 1/1)

Posto auto scoperto - fg. 37, p.lla 1254, sub. 11.

\*\*\*omissis\*\*\*

(Proprietà 1/1)



**PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2006 ad oggi	***omissis*** proprietà 1000/1000	<b>Atto di permuta</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Oliva Luigi	29/12/2006	51616	23452
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	04/01/2007	854	722
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Inoltre con atto del notaio Alberto Scaffarelli del 04/03/2009 trascritto a Bari il 09/11/2009 RG 49592 RP 32586 le parti per via di controversie sopraggiunte, annullano la permuta. Successivamente a tale atto notarile sul terreno sono stati edificati i manufatti.			
Dal 17/11/1988 ad 29/12/2006	***omissis*** proprietà 1000/1000	<b>Atto di donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Bisogno Antonio	17/11/1988	67547	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	24/11/1988	39121	29841
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



<b>Dal 08/04/1962 ad 17/11/1988</b>	***omissis***	<b>Atto di divisione</b>			
	proprietà 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Vacca Francesco	08/04/1962		
	<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Trani	16/04/1962	13142	12038	
	<b>Registrazione</b>				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
<b>Dal 08/04/1962 ad 02/12/1961</b>	***omissis***	<b>Successione in morte di Rucci Carmela</b>			
	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
	***omissis***		02/12/1961	38206	
	***omissis***	<b>Trascrizione</b>			
	***omissis***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	***omissis***	Trani	16/05/1963	19385	17844
	***omissis***	<b>Registrazione</b>			
	***omissis***	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	***omissis***	Bitonto		63	165
	***omissis***	proprietà 1000/1000			
accettazione di eredità mancante					

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

- Laboratorio - Fg. 37 p.IIa 1254 sub. 1 e posto auto:

### ISCRIZIONI

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 1096 (particella soppressa di provenienza):

### TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Donazione  
Trascritto a Bari il 24/11/1988  
Reg. gen. 39121 - Reg. part. 29841  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

Rogante: Notaio ANTONIO BISOGNO  
Data: 17/11/1988  
N° repertorio: 67547



Atto tra vivi – Permuta  
Trascritto a Bari il 04/01/2007  
Reg. gen. 854 - Reg. part. 722  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*



Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA  
Data: 29/12/2006  
N° repertorio: 51616/23452

Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo  
Trascritto a Bari il 31/01/2007  
Reg. gen. 7008 - Reg. part. 4874  
A favore di COMUNE DI BITONTO  
Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 51617

Atto tra vivi – Modifica di contratto di permuta  
Trascritto a Bari il 09/11/2009  
Reg. gen. 49592 - Reg. part. 32586  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*



Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

Rogante: Notaio SCFARELLI ALBERTO  
Data: 04/03/2009  
N° repertorio: 12828

Atto tra vivi – Annotazione Quietanza  
Trascritto a Bari il 24/11/2009  
Reg. gen. 52407 - Reg. part. 7084  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*



Contro: \*\*\*omissis\*\*\*

Rogante: Notaio SCFARELLI ALBERTO  
Data: 04/03/2009  
N° repertorio: 12828



## **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 31/01/2007  
Reg. gen. 7008 - Reg. part. 4874  
A favore di COMUNE DI BITONTO  
Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***

Rogante: Notaio LUIGI OLIVA  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 51617



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

**- Laboratorio - Fg. 37 p.IIa 1254 sub. 1 e posto auto:**

## **ISCRIZIONI**

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**

Gli immobili risultano liberi.

### **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 **950,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Laboratorio"

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	Laboratorio	297,25 mq	322,65 mq	1,00	322,65 mq	3,50 m
T	Area Esterna	70,88 mq	70,88 mq	0,15	10,63 mq	
T	Posto auto scoperto	12,91 mq	12,91 mq	0,20	2,58 mq	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>335,864 mq</b>	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 335,86 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:  $335,864 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 319.070,80 \text{ €}$ . A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 47.860,62 € 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 271.210,18.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 271.000,00**



### TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Laboratorio</u>	fg. 37, p.lla 1254, sub. 1.	1/1	<b>€ 271.000,00</b>
<u>Posto auto scoperto</u>	fg. 37, p.lla 1254, sub. 11.		

### 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