
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 22



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	5
TITOLARITA' DEL BENE	7
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	9
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	11
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	11
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	12
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	12
VALUTAZIONE DEL BENE	12
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	13

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, 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 22" composto da un ufficio con annesso posto auto scoperto, di seguito descritti:

- **Bene n°1** – Ufficio, Bitonto (BA) – Viale Europa, piano 1, identificato in Catasto al fg. 37, p.lla 1254, sub. 3.;
- **Bene n°2** – Posto auto scoperto, Bitonto (BA) – Viale Europa, piano T, identificato in Catasto al fg. 37, p.lla 1254, sub. 13.;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con altra proprietà, a ovest con vano scala, a sud con altra proprietà 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. 3.

Trattasi di immobile a piano primo adibito ad uso ufficio.

All'immobile si accede dal vano scala comune dotato di predisposizione strutturale per ascensore ed è costituito da reception, tre uffici, ripostiglio, servizio igienico e vano segreteria con annesso ripostiglio e servizio igienico di pertinenza.

Completa la proprietà posto auto scoperto di pertinenza ubicato all'interno del cortile comune, in catasto al foglio 37, part. 1254, sub. 13.

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, ottime le rifiniture nel complesso rispetto alla destinazione d'uso.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ufficio:

Esposizione: nord-est

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: solo vasca

Porte interne: in legno a battente

Porta ingresso: blindata

Infissi esterni: in legno vetrocamera

Impianto elettrico: completo al 90%

Impianto termico: predisposizione impianto a termosifoni

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 CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
37	1254	3	A/10	1	7 vani	148	1879,90	1
37	1254	13	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 CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali

CRONISTORIA CATASTALE

fg. 37, p.IIa 1254, sub. 3. - Ufficio:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 3 Categoria: A/10 Classe: 1 Cons: 7 vani Sup. Catastale: 148 mq. Rendita: 1.879,90 € Piano: 1
Dal 02/02/2011 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 2 Categoria: A/10 Classe: 1

		Cons: 7 vani Rendita: 1.879,90 € Piano: 1 
Dal 02/02/2010 al 02/02/2011 	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 2 Categoria: A/10 Classe: 1 Cons: 7 vani Rendita: 1.879,90 € Piano: 1

fg. 37, p.lla 1254, sub. 13. - Posto auto scoperto:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 10 Categoria: C/6 Classe: 1 Cons: 13 mq Sup. Catastale: 13 mq. Rendita: 26.86 € Piano: T 
Dal 02/02/2011 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 10 Categoria: C/6 Classe: 1 Cons: 13 mq Rendita: 26.86 € Piano: T
Dal 02/02/2010 al 02/02/2011 	***omissis*** proprietà per 1/1;	 Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 10 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:

Ufficio - fg. 37, p.lla 1254, sub. 3.:

omissis

C.F. 04065850721 (Proprietà 1/1)

Posto auto scoperto - fg. 37, p.lla 1254, sub. 13.

omissis

(Proprietà 1/1)

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

Ufficio - fg. 37, p.lla 1254, sub. 3.:

omissis

(Proprietà 1/1)

Posto auto scoperto - fg. 37, p.lla 1254, sub. 13.

omissis

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2006 ad oggi	***omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Oliva Luigi	29/12/2006	51616	23452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	04/01/2007	854	722
		Registrazione			
		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***	Atto di donazione	
	proprietà 1000/1000	Rogante	Data
		Notaio Bisogno Antonio	17/11/1988
		Repertorio N°	67547
		Volume	
		Trascrizione	
		Presso	Data
		Bari	24/11/1988
Dal 08/04/1962 ad 17/11/1988	***omissis***	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietà 1000/1000		39121
		Reg. N°	29841
		Registrazione	
		Presso	Data
		Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/1962 ad 02/12/1961	***omissis***	Atto di divisione	
	proprietà 1000/1000	Rogante	Data
		Notaio Vacca Francesco	08/04/1962
		Repertorio N°	
		Volume	
		Trascrizione	
		Presso	Data
		Trani	16/04/1962
Dal 08/04/1962 ad 02/12/1961	***omissis***	Reg. gen.	Reg. part.
	omissis		13142
		Reg. N°	12038
		Registrazione	
		Presso	Data
		Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/1962 ad 02/12/1961	***omissis***	Successione in morte di Rucci Carmela	
	omissis	Rogante	Data
			02/12/1961
		Repertorio N°	38206
		Volume	
		Trascrizione	

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 – Pemuta

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 SCAFARELLI 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 SCAFARELLI 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:

- Ufficio - Fg. 37 p.la 1254 sub. 3 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 **1.200,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Ufficio"

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	Ufficio	124,92 mq	144,43 mq	1,00	144,43 mq	3,00 m
1°	Area Esterna	55,13 mq	55,13 mq	0,15	8,27 mq	
T	Posto auto scoperto	12,87 mq	12,87 mq	0,20	2,57 mq	
Totale superficie convenzionale:					155,274 mq	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 155,27 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 155,274 mq x 1.200,00 €/mq = 186.328,20 €. A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 27.949,23 € 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 158.378,97.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 158.500,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Ufficio</u>	fg. 37, p.lla 1254, sub. 3.	1/1	€ 158.500,00
<u>Posto auto scoperto</u>	fg. 37, p.lla 1254, sub. 13.		

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

