
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 23



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.....	8
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	10
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	10
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	11
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 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 23" composto da un laboratorio artigianale, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Laboratorio, Bitonto (BA) – Viale Europa, piano S1, identificato in Catasto al fg. 37, p.lla 1254, sub. 6.;

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. 6.

Trattasi di immobile a piano interrato adibito ad uso laboratorio artigianale raggiungibile sia dal vano scala comune che dalla rampa carrabile.

L'immobile è costituito da spazio unico adibito per laboratorio e dotato di doppio servizio. L'intero perimetro, a meno del lato cieco, è dotato di aperture verso l'intercapedine.

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 buono stato

Porte interne: in alluminio

Porta ingresso: Saracinesca

Infissi esterni: in alluminio

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 riscontrata consiste in una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare 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".

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Diritti di segreteria
- Sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €
- 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	6	C/2	2	300 mq	322	371,85	S1

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/2 - deposito 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

fg. 37, p.IIa 1254, sub. 6. - Laboratorio:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 6 Categoria: C/2 Classe: 2 Cons: 300 mq Sup. Catastale: 322 mq. Rendita: 371.85 € Piano: S1

Dal 02/02/2011 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 6 Categoria: C/2 Classe: 2 Cons: 300 mq Rendita: 371.85 € Piano: S1
Dal 02/02/2010 al 02/02/2011	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1254 sub 6 Categoria: C/2 Classe: 2 Cons: 300 mq Rendita: 371.85 € Piano: S1

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

Laboratorio - fg. 37, p.la 1254, sub. 6.:

*****omissis*****

(Proprietà 1/1)

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

Laboratorio - fg. 37, p.la 1254, sub. 6.:

*****omissis*****

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2006 ad oggi	***omissis***	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume

	proprietà 1000/1000	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°	
<p>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.</p>						
Dal 17/11/1988 ad 29/12/2006	***omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume	
		Notaio Bisogno Antonio	17/11/1988	67547		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Bari	24/11/1988	39121	29841	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/04/1962 ad 17/11/1988	***omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume	
		Notaio Vacca Francesco	08/04/1962			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Trani	16/04/1962	13142	12038	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		Successione in morte di Rucci Carmela		
	omissis	Rogante	Data	Repertorio N°
	omissis		02/12/1961	38206
	omissis	Trascrizione		
	omissis	Presso	Data	Reg. gen.
	omissis	Trani	16/05/1963	19385
	omissis			17844
	omissis	Registrazione		
	omissis	Presso	Data	Reg. N°
	omissis	Bitonto		63
	omissis			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. 6:

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

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



- Fig. 17 p.lla 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 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.IIIa 1254 sub. 6:

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

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 **900,00 €** 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	297,08 mq	326,41 mq	1,00	326,41 mq	3,50 m
T	Area Esterna	28,22 mq	28,22 mq	0,15	4,23 mq	
Totale superficie convenzionale:					330,643 mq	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 330,64 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 330,643 mq x 900,00 €/mq = 297.578,70 €. A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 44.636,81 € 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 252.941,90.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 253.000,00**



TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
Laboratorio	fg. 37, p.lla 1254, sub. 6.	1/1	€ 253.000,00

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

