

---

# 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 32

---



## 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 .....	5
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE .....	9
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	9
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	10
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' .....	11
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](mailto:architettoguerra@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 32" composto da un fabbricato in costruzione, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Fabbricato in costruzione, Bitonto (BA) – Viale Europa, piano S1-T-1-2, identificato in Catasto al fg. 37, p.lla 1254, sub. 33.;

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a est con Via Spagna, a ovest con altro fabbricato, a sud con altra proprietà e a nord con altra proprietà.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitonto alla via Spagna.

Trattasi di immobile costituito da una pluralità di beni distinti per piano, destinazione e tipologia, prevalentemente a carattere artigianale così come si evince dal titolo abilitativo acquisito e allegato in perizia.

Tuttavia a seguito dello stato in cui versa l'immobile non può che essere considerato unico lotto di vendita in quanto le opere edilizie sono ultimate per quanto riguarda solo le strutture ed i tompagni.

Nel complesso il bene è articolato in piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, munito di due corpi scala specchiati. Tradizionali le tecnologie costruttive con elementi strutturali in c.a. e utilizzo di mattoni forati per i tompagni.

Tutti i dettagli planimetrici sono riscontrabili nelle tavole grafiche del PDC allegate.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Fabbricato in costruzione:**

Esposizione: nord

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in laterizio

Pareti interne: assenti

Pavimentazione interna: solo massetto

Rivestimenti wc e k: assenti

Sanitari: assenti

Porte interne: assenti

Porta ingresso: assente

Infissi esterni: assente

Impianto elettrico: assente

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 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	33	F/3					S1-T-1-2

### 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. 33. - **Fabbricato in costruzione:**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 26/11/2013	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 33 Categoria: in corso di costruzione Piano: S1-T-1-2
Dal 02/02/2010 al 09/11/2013	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1254 sub 33 Categoria: in corso di costruzione Piano: S1-T-1-2

### TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

**Fabbricato in costruzione - fg. 37, p.IIa 1254, sub. 33:**

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

(Proprietà 1/1)

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

**Fabbricato in costruzione - fg. 37, p.IIa 1254, sub. 33:**

-

con sede in  
C.F. (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°
		Dal 08/04/1962 ad 17/11/1988	***omissis***  proprietà 1000/1000	<b>Atto di divisione</b>	
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>Successione in morte di Rucci Carmela</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
			02/12/1961	38206	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/05/1963	19385	17844
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bitonto		63	165
<b>Dal 08/04/1962 ad 02/12/1961</b>	***omissis*** ***omissis*** ***omissis*** ***omissis*** ***omissis*** ***omissis*** ***omissis*** ***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:

- Depositi - Fg. 37 p.IIa 1254 sub. 33:

### 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.Ila 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:

**- Depositi - Fg. 37 p.IIa 1254 sub. 33:**

**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 **276,00 €** 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
-1°	Rustico	0,00 mq	685,00 mq	1,00	685,00 mq
T	Rustico	0,00 mq	685,00 mq	1,00	685,00 mq
1°	Rustico	0,00 mq	685,00 mq	1,00	685,00 mq
2°	Rustico	0,00 mq	685,00 mq	0,50	342,50 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>2.397,50 mq</b>

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 2.397,50 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 2.397,50 mq x 276,00 €/mq = 661.710,00 €.

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 99.256,50 € 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 562.453,50.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 562.000,00**



## TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Fabbricato in costruzione</u>	fg. 37, p.lla 1254, sub. 33.	1/1	<b>€ 562.000,00</b>

### **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