
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 34



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	6
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	8
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	9
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	9
VALUTAZIONE DEL BENE	9
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	10

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 34" composto da un appartamento, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Abitazione, Bitonto (BA) – via Generale Francesco Planelli, 39, piano T, identificato in Catasto al fg. 50, p.lla 1033, sub. 7.;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con cortile comune, a ovest con altra proprietà, a sud con altra proprietà e a nord con Via Planelli.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitonto, via Generale Planelli, in Catasto al foglio 50, part. 1033, sub. 7.

Trattasi di immobile a piano terra adibito ad uso abitazione.

Il bene è composto da cucina -soggiorno, servizio igienico e tre camere da letto. Poco funzionale la distribuzione interna in quanto non vi è separazione tra ambito spaziale della zona notte e ambito spaziale della zona giorno.

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione:

Esposizione: nord-ovest

Altezza interna: 3,60 m

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in laterizio

Pareti interne: in laterizio intanacate

Pavimentazione interna: graniglia di marmo

Rivestimenti wc e k: in gres porcellanato

Sanitari: in buono stato

Porte interne: in legno a battente

Porta ingresso: infisso apribile in anticorodal

Infissi esterni: in anticorodal vetrocamera

Impianto elettrico: in buono stato

Impianto termico: a caldaia con termosifoni

Impianto di raffrescamento: assente

altri impianti: presenti valvole termostatiche

altri impianti: 0

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- Concessione in sanatoria n. 186/96;

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

La difformità riscontrata nell'appartamento consiste in una diversa distribuzione interna degli ambiente sanabile con CILA in sanatoria.

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
50	1033	7	A/2	2	4 vani	80	402,84	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.

La difformità catastale consiste in una diversa distribuzione interna dell'appartamento, pertanto è necessario presentare pratica DOCFA.

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. 50, p.lla 1033, sub. 7 - Abitazione:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** ↳ proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 1033 sub 7 Categoria: A/2 Classe: 2 Cons: 4 vani Sup. Catastale: 80 mq. Rendita: 402.84 € Piano: T
Dal 12/10/1995 al 09/11/2015	↳ ***omissis*** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 1033 sub 7 Categoria: A/2 Classe: 2 Cons: 4 vani Rendita: 402.84 € Piano: T

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

Abitazione - fg. 50, p.lla 1033, sub. 7.:

omissis

(Proprietà 1/1)

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

Abitazione - fg. 50, p.lla 1033, sub. 7.:

omissis

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1981 ad oggi	***omissis***	Atto di compravendita			
	proprietà 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Polito Alfredo	15/05/1981	93620	7955
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	22/05/1981	15819	13830
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	21/05/1981	10368	

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

Abitazione - fg. 50, p.lla 1033, sub. 7.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Bari il 31/03/2008
 Reg. gen. 14100 - Reg. part. 2709
 Importo: € 12.000.000,00
 A favore di BANCAPULIA SPA
 Contro: ***omissis***

Capitale: € 6.000.000,00
 Percentuale interessi: 5.968%
 Equitalia Sud S.P.A.
 Data: 29/02/2008
 N° repertorio: 11501/1779

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



SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Non sussistono oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione.



FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Non si sono individuati **VINCOLI**.

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

Abitazione - fg. 50, p.lla 1033, sub. 7.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 31/03/2008
Reg. gen. 14100 - Reg. part. 2709
Importo: € 12.000.000,00
A favore di BANCAPULIA SPA
Contro: ***omissis***



Capitale: € 6.000.000,00
Percentuale interessi: 5.968%
Equitalia Sud S.P.A.
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 11501/1779

TRASCRIPTIONI

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 risulta occupato dal sig. ***omissis*** e dalla sig.ra ***omissis*** ai sensi di contratto di locazione abitativa agevolata stipulato con il debitore esecutato sig. ***omissis*** in data 31/10/2013 e prorogato per più volte fino al 31/10/2021.

L'ultimo rinnovo è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21/01/2019 prot. 7563 con scadenza al 31/10/2021.

Il contratto è OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato prima del 15/11/2019, data di trascrizione del pignoramento.

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 **1.300,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Abitazione"

TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale	Altezza
T	Abitazione	67,48 mq	80,62 mq	1,00	80,62 mq	2,70 m
Totale superficie convenzionale:					80,620 mq	

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 80,620 mq x 1.300,00 €/mq = 104.806,00 €.

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 15.720,90 € 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 89.085,10.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 89.000,00**



TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Abitazione</u>	fg. 50, p.lla 1033, sub. 7.	1/1	€ 89.000,00

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

