

---

# 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 35

---



## 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.....	7
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 .....	10
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	11

## **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 35" composto da un appartamento, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Abitazione, Bitonto (BA) – via Generale Francesco Planelli, 39, piano T-1°, identificato in Catasto al fg. 50, p.lla 1033, sub. 8 E SUB 9;

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a est con altra proprietà, a ovest con altra proprietà, a sud con Atrio 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. 8 e 9.

Trattasi di un immobile che si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano ad uso abitazione.

Il bene è composto da ingresso signorile a piano terra munito di scala elicoidale sbarcante in zona baricentrica del piano superiore. L'appartamento a piano primo è composto da ampio ingresso accogliente dal quale si diramano due disimpegni che consentono l'accesso a tutti i vani.

L'immobile è formato da un'ampio soggiorno/pranzo, cucina, sala, 4 camere da letto, 2 servizi igienici e 2 ripostigli.

Tutti i vani principali risulta muniti di finestrate che consentono all'immobile di godere di un'ottima aeroilluminazione naturale.

Presenti due balconi.

Poco funzionale la distribuzione interna in quanto non vi è una netta 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

Altezza interna: 3,00 m

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in laterizio

Pareti interne: in laterizio intanacate

Pavimentazione interna: in pietra naturale

Rivestimenti wc e k: in marmo

Sanitari: in buono stato

Porte interne: in legno a battente

Porta ingresso: blindata

Infissi esterni: in legno vetrocamera

Impianto elettrico: in buono stato

Impianto termico: a caldaia con termosifoni

Impianto di raffrescamento: a split

altri impianti: presenti valvole termostatiche

### **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. 193/96;
- Concessione in sanatoria n. 296/96;

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

I grafici allegati ai 2 titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bitonto rappresentano l'unità immobiliare frazionata in 2 distinti immobili. Durante il sopralluogo si è riscontrato che le due unità immobiliari sono state fuse formando un unico immobile. Pertanto al fine di regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile sarà necessario presentare CILA in sanatoria avente come causale "fusione" di unità immobiliari.

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	8	A/2	2	8 vani	188	950,28	1°
50	1033	9	A/2	2	5 vani	100	503,55	T-1°

## **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.

L'intera unità immobiliare risulta accatastata in due distinte porzioni autonome, durante il sopralluogo si è riscontrato che le due unità immobiliari sono state fuse formando un unico immobile. Pertanto al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile sarà necessario presentare DOCFA avente come causale "fusione" di unità immobiliari.

Costo pratica DOCFA:

- Tributi catastali: € 50,00

Onorario tecnico per presentazione e gestione pratiche catastali: € 300,00 oltre iva e oneri di legge.

## CRONISTORIA CATASTALE

fg. 50, p.lla 1033, sub. 8. - Abitazione:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** ↳ proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 1033 sub 8 Categoria: A/2 Classe: 2 Cons: 8 vani Sup. Catastale: 188 mq. Rendita: 950.28 € Piano: 1
Dal 12/10/1995 al 09/11/2015	***omissis*** ↳ proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 1033 sub 8 Categoria: A/2 Classe: 2 Cons: 8 vani Rendita: 950.28 € Piano: 1

fg. 50, p.lla 1033, sub. 9. - Abitazione:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	***omissis*** ↳ proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 1033 sub 9 Categoria: A/2 Classe: 2 Cons: 5 vani Sup. Catastale: 100 mq. Rendita: 503.55 € Piano: 1-T
Dal 12/10/1995 al 09/11/2015	***omissis*** ↳ proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 1033 sub 9 Categoria: A/2 Classe: 2 Cons: 5 vani Sup. Catastale: 100 mq. Rendita: 503.55 € Piano: 1-T

--	--	--

### TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

**Abitazione - fg. 50, p.lla 1033, sub. 8 e 9:**

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

(Proprietà 1/1)

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

**Abitazione - fg. 50, p.lla 1033, sub. 8 e 9:**

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

(Proprietà 1/1)

### PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

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

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

**Abitazione - fg. 50, p.IIa 1033, sub. 8 e 9**

**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.

**FORMALITA', 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.IIa 1033, sub. 8 e 9**

**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

#### **ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Non esistono censi, livelli o usi civici.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato.

#### **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 **1.750,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Abitazione"

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	Abitazione	23,32 mq	39,21 mq	1,00	39,21 mq	2,70 m
1°	Abitazione	237,18 mq	276,99 mq	1,00	276,99 mq	3,60 m
1°	Balcone scoperto	64,64 mq	64,64 mq	0,15	9,70 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>325,896 mq</b>	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 325,90 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 325,896 mq x 1.750,00 €/mq = 570.318,40 €. A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 85.547,70 € 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 484.770,70.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 485.000,00**



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. 8.	1/1	<b>€ 485.000,00</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

