
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

omissis



contro

omissis

omissis

)



LOTTO 5



Sommario

INCARICO.....	2
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.....	4
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 lotto 5.....	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.....	11
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	11
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	11
VALUTAZIONE DEL BENE	12
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	13

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 5" composto da un box, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Box, Bitetto (BA) – c.so Garibaldi, 105, piano S1, identificato in Catasto al fg. 21, p.lla 676, sub. 21.;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con altra proprietà, a ovest con intercapedine, a sud con confine di proprietà e a nord con corsia di manovra.



DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitetto, Corso Garibaldi, in Catasto identificato al foglio 21, part. 676, sub. 21.

Trattasi di box auto a piano interrato, accessibile dopo aver percorso l'intera corsia di manovra. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, ordinarie le rifiniture in funzione della destinazione d'uso.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Box:

Esposizione: interrato

Altezza interna: 2,90 m

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in buono stato

Pavimentazione interna: in marmette di cemento

Porta ingresso: saracinesca in metallo

Impianto elettrico: completo al 90%

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. 49/08 per la II variante in corso d'opera;
- D.I.A. n. 5488 presentata il 03/07/007 per la I variante in corso d'opera;
- P.D.C. n. 133/06 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
21	676	21	C/6	5	27 mq	22	33,47	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 CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali

CRONISTORIA CATASTALE

fg. 21, p.lla 676, sub. 21. - Box:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 22/05/2018	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 676 Sub 21 Categoria: C/6 Classe: 5 Cons: 18 mq Sup. Catastale: 22 mq. Rendita: 33.47 € Piano: S1
Dal 09/11/2015 al 22/05/2018	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 676 Sub 21 Categoria: C/6 Classe: 5 Cons: 18 mq Rendita: 33.47 € Piano: S1
Dal 03/08/2011 al 09/11/2015	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 676 Sub 21 Categoria: C/6 Classe: 5 Cons: 18 mq Rendita: 33.47 € Piano: S1
Dal 25/06/2009 al 03/08/2011	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 676 Sub 21 Categoria: C/6 Classe: 5 Cons: 18 mq Rendita: 33.47 € Piano: S1

Dal 01/07/2008 al 25/06/2009	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 676 Sub 21 Categoria: C/6 Classe: 4 Cons: 18 mq Rendita: 27.89 € Piano: S1
---------------------------------	-------------------------------------	--

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

Box - fg. 21, p.lla 676, sub. 21.:

omissis

(Proprietà 1/1)

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

Box - fg. 21, p.lla 676, sub. 21.:

omissis

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

BOX:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2006 ad oggi	***omissis*** proprietà per 1000/1000	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Oliva Luigi	26/09/2006	51131	23084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	17/10/2006	56518	37925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/09/2006 Al 21/05/1981	***omissis*** proprietà per 1000/1000	Successione testamentaria in morte di Lucatorto Benedetta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
			13/09/2006	31942	13788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	08/05/1982	14774	12626
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Venezia	27/04/1982	32	146		
non si rileva l'accettazione della eredità.					

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI lotto 5

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

- **Box - Fg. 21 p.lla 676 sub. 21:**

ISCRIZIONI

Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da avviso di 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 AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro: ***omissis***



Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769

- Fg. 21 p.Ila 655 (particella soppressa di provenienza):

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972
Importo: € 12.000.000,00
A favore di Bancapulvia SPA
Contro: ***omissis***

Capitale: € 6.000.000,00
Percentuale interessi: 5,968 %
Notaio Oliva Luigi
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 52268/23848

TRASCRIZIONI

Trascrizione di Dichiarazione di Successione
Trascritta a Bari il 08/05/1982
Reg. gen. 14774 - Reg. part. 12626
A favore di: ***omissis***

Contro: Lucatorto Benedetta
Rogante: testamento notaio Candiani
Data: 26/04/1982
N° repertorio: 64475

Atto notarile pubblico – Compravendita
Trascritto a Bari il 17/10/2006
Reg. gen. 56518 - Reg. part. 37925
A favore di ***omissis***



Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio Oliva Luigi
Data: 26/09/2006
N° repertorio: 51131/23088

Atto notarile pubblico – Convenzione di lottizzazione ex lege 765/1967
Trascritto a Bari il 20/12/2006
Reg. gen. 70648 - Reg. part. 47647
A favore di Comune di Bitetto
Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio Luigi Oliva
Data: 22/11/2006
N° repertorio: 51426

Atto notarile pubblico – Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Trascritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28648 - Reg. part. 18490
A favore di Comune di Bitetto
Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio Luigi Oliva
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769

Atto notarile pubblico – Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Trascritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28649 - Reg. part. 18491
A favore di Comune di Bitetto
Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio Luigi Oliva
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

Si sono individuati i seguenti **VINCOLI**:

- Atto notarile pubblico – Convenzione di lottizzazione ex lege 765/1967
Trascritto a Bari il 20/12/2006
Reg. gen. 70648 - Reg. part. 47647
A favore di Comune di Bitetto
Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio Luigi Oliva
Data: 22/11/2006



N° repertorio: 51426

- Atto notarile pubblico – Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Trascritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28648 - Reg. part. 18490
A favore di Comune di Bitetto
Contro: ***omissis***



Rogante: Notaio Luigi Oliva
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769
Riguardante la cessione delle aree al Comune

- Atto notarile pubblico – Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Trascritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28649 - Reg. part. 18491
A favore di Comune di Bitetto
Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio Luigi Oliva
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769
Riguardante il vincolo a parcheggio creato del piano interrato

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

- **Box - Fg. 21 p.lla 676 sub. 21:**



ISCRIZIONI

Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da avviso di 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 occupato da terzi senza titolo.

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 **.860,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Box"

TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale	Altezza
-1°	Box	18,80 mq	22,90 mq	1,00	22,90 mq	2,90 m
Totale superficie convenzionale:					22,900 mq	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 22,90 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $22,900 \text{ mq} \times 860,00 \text{ €/mq} = 19.694,00 \text{ €}$.

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 2.954,10 € 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 16.739,90.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 16.500,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 1			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Box</u>	fg. 21, p.lla 676, sub. 21.	1/1	€ 16.500,00



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

