
TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare
252/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

Custode giudiziario

AVV. VITTORIO BRATTELLI

Giudice dell'Esecuzione

ANTONIO RUFFINO

LOTTO 2

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
CONFORMITÀ IMPIANTI	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA	4
REGOLARITA' URBANISTICA.....	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO	6
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	6
CRONISTORIA CATASTALE	7
TITOLARITA' DEL BENE	8
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE	8
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	8
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	12
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	12
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	12
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
ONERI CONDOMINIALI	16
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	16
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	16
VALUTAZIONE DEL BENE.....	16
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	18
Indice allegati	18

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 23/08/2024, 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 28/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 24/09/2024.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

La presente relazione riguarda il "LOTTO 2" composto dagli immobili di seguito descritti:

- **Bene n.1**– sito in Bari (BA) – via Calefati, n. 169, piano primo, identificato in Catasto al fg. 94, p.lla 279, sub. 18, consistenza 6 vani, categoria A/10 - Ufficio, classe 5.
- **Bene n.2**– sito in Bari (BA) – via Calefati, n. 177, piano primo, identificato in Catasto al fg. 94, p.lla 278, sub. 19, consistenza 5 vani, categoria A/10 - Ufficio, classe 4.

CONFINI

Il LOTTO confina a nord con vano scala e cortile, a est con altro fabbricato (fg.94 p.lla 280), a sud con via Calefati, ad ovest con bene di stessa proprietà ***omissis*** (fg. 94 p.lla 278 sub.61).

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

I beni in oggetto sono due immobili facenti parte di due fabbricati distinti ed adiacenti siti in Bari alla via Calefati civico 169 e 177. Allo stato attuale i due immobili, entrambi al piano primo del rispettivo fabbricato, risultano comunicanti e collegati per mezzo di gradini in grado di mettere in comunicazione i due appartamenti posizionati ad una quota leggermente differente.

Il presente lotto di vendita si presenta nella configurazione attuale con i due beni uniti e comunicanti che si sviluppano con una superficie complessiva di circa 200 mq; pertanto, al lotto si può accedere sia dal civico 169 che dal civico 177 di via Calefati entrambi dotati di vano scala e ascensore. Il lotto è costituito nella sua totalità da n.8 stanze ad uso ufficio, un vano deposito, un bagno e due grandi disimpegni in comunicazione tra loro. Completano il lotto un balcone con affaccia su via Calefati, un balcone ed una veranda con affaccio su cortile interno.

Entrambi i beni afferenti al lotto di vendita si presentano in discreto stato di conservazione, con arredi e rifiniture tipiche di un ufficio. Da un esame a vista gli impianti rispondo alla normativa vigente.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord, sud

Altezza interna: 3,00m

Struttura: cemento armato

Solai: solaio latero-cemento parzialmente controsoffittato con alloggiamento di impianti

Pareti interne: intonacate con pitturazione in buone condizioni

Pavimentazione interna: piastrelle gres porcellanato (sub.19), parquet (sub.18)

Rifiniture bagno: sanitari in ceramica, rivestimenti verticali con piastrelle in gres

Porte interne: in legno

Infissi esterni: infissi in alluminio con inferiate (per alcuni)

Impianto elettrico: presente

Impianto idraulico: presente

Impianto termico: condizionatori split

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti da parte del sottoscritto al Comune di Bari, per la ricerca e la visione della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di causa, risultano identificate le seguenti pratiche edilizie all'interno dell'archivio urbanistico:

Fabbricato in via Calefati n. 169 che comprende il bene n. 1 (Fg. 94 P.IIIa 279 Sub.18)

- **LICENZA DI COSTRUZIONE** n. 1113 del 05/01/1965: costruzione fabbricato
- **LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE** n. 1519 del 17/11/1965: realizzazione copertura cortile
- **ABITABILITA' del 08/01/1966**: Costruzione di via Calefati 169
- **Denuncia di Inizio Attività n. 3606/2002**: Fusione temporanea di due beni (fg. 94 p.IIIa 279 sub. 4-5 attuale sub. 18 e fg. 94 p.IIIa 278 sub.19)
- **Denuncia di Inizio Attività n. 3346/2002**: Manutenzione straordinaria del bene fg. 94 p.IIIa 278 sub.19
- **Denuncia di Inizio Attività n. 2386/2005**: Cambio destinazione d'uso (sub.3) da abitazione ad ufficio e fusione con restante porzione (sub.4)
- **Permesso di Costruzione in sanatoria n. 3635/2007**: Realizzazione veranda su balcone interno

Fabbricato in via Calefati n. 175-177 che comprende il bene n. 2 (Fg. 94 P.IIIa 278 Sub.19)

- **Licenza Edilizia n. 69/1968**: Edificazione di fabbricato da adibire a centrale telefonica in via Calefati (civ. 175-177-179-181-183-185-187) angolo via Q. Sella (civ. 56-58-60-60/A-62-62/A-64-66)
- **Licenza Edilizia n. 1006/1968**: Variante alla L.E. n. 69/1968 per spostamento balconi interni
- **Abitabilità n. 2545/1970**: Costruzione fabbricato in via Calefati (civ. 175-177-179-181-183-185-187) angolo via Q. Sella (civ. 56-58-60-60/A-62-62/A-64-66)

Sulla base della documentazione analizzata, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato nelle ultime planimetrie approvate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. Le irregolarità riscontrate sono le seguenti:

- Diversa distribuzione interna degli spazi nel bene n.2 (Fg. 94 P.IIIa 278 Sub.19);
- Presenza di gradini che mettono in comunicazione i due beni e posizionati in corrispondenza della parete ad Est rispetto al bene n.2 e della parete ad Ovest rispetto al bene n.2; l'apertura di un vano nella suddetta parete permette un collegamento diretto tra i disimpegni delle due unità.

Il presente lotto di vendita si presenta nella configurazione attuale con i due beni uniti e comunicanti e altresì il lotto nel complesso è dotato di un solo servizio igienico, per ragioni di carattere tecnico e commerciale risulta opportuno considerare unico lotto di vendita i due cespiti.

Considerato quanto suddetto, le irregolarità sopra descritte sono sanabili a mezzo di istanza in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari con pratica di SCIA in sanatoria. L'onorario tecnico per la presentazione della pratica è pari a € 6.000, oltre IVA e oneri, compresi diritti di segreteria, sanzioni e marche da bollo in fase di rilascio.

Qualora l'Ufficio Tecnico nei suoi archivi trovasse in futuro ulteriori pratiche afferenti il bene se ne dovrà tener conto.

Si rimanda al paragrafo "regolarità catastale" per la definizione delle irregolarità riscontrate durante il sopralluogo tecnico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
94	279	18	A/10 - Ufficio	5	6 vani	111 mq	Euro 3.904,41	1
94	278	19	A/10 - Ufficio	4	5 vani	Totale: 130 mq	Euro 2.788,87	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

I due immobili oggetto di pignoramento non risultano essere conformi agli accatastamenti in atti registrati presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari presentati in data 01/01/1970 (bene n. 2 – fg. 94 p.IIa 278 sub.19) e in data 02/09/2024 (bene n.1 - fg. 94 p.IIa 279 sub.18). Le difformità riscontrate sono analoghe alle difformità elencate al paragrafo "Regolarità Urbanistica", e di seguito elencate:

- Diversa distribuzione interna degli spazi nel bene n.2 (Fg. 94 P.IIa 278 Sub.19);
- Presenza di gradini che mettono in comunicazione i due beni e posizionati in corrispondenza della parete ad Est rispetto al bene n.2 e della parete ad Ovest rispetto al bene n.2; l'apertura di un vano nella suddetta parete permette un collegamento diretto tra i disimpegni delle due unità.

Considerato quando detto al paragrafo "Regolarità Urbanistica" riguardo la necessità di considerare come unico lotto di vendita i due cespiti, dal punto di vista catastale sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale attraverso la presentazione di un DOCFIA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: "diversa distribuzione degli spazi interni e fusione di due immobili". L'onorario tecnico complessivo di diritti di segreteria, sanzione, marche da bollo e tributi catastali è compreso nell'importo indicato al paragrafo "Regolarità urbanistica".

La stima dell'immobile tiene conto dei costi generali di adeguamento dei beni.

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice:A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 94 Particella: 279 Sub.: 18

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		94	279	18	2		A/10	5	6 vani	Totale: 111 m²	Euro 3.904,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ALESSANDRO MARIA CALEFATI n. 169 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 94 - Particella 279

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		94	279	18	2		A/10	5	6 vani		Euro 3.904,41	VARIAZIONE del 12/10/2005 Pratica n. BA0370930 in atti dal 12/10/2005 AMP-FUS-VDE PARZIALE (n. 51901.1/2005)
Indirizzo VIA ALESSANDRO MARIA CALEFATI n. 169 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 94 - Particella 279

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2005

Variazione degli interessi dal 12/10/2005												
N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1										(1) Proprietà 1/1		
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 12/10/2005 Pratica n. BA0370930 in atti dal 12/10/2005 AMP-FUS-VDE PARZIALE (n. 51901.1/2005)										

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 94 Particella 279 Subalterno 4; Foglio 94 Particella 279 Subalterno 5;

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice:A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 94 Particella: 278 Sub.: 19

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		94	278	19	2		A/10	4	5 vani	Totale: 130 m²	Euro 2.788,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA QUINTINO SELLA n. 177 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 94 - Particella 278

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		94	278	19	2		A/10	4	5 vani	Euro 2.788,87 L. 5.400.000		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2000 Pratica n. 580229 in atti dal 18/12/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39883.1/2000)
Indirizzo VIA QUINTINO SELLA n. 177 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 94 - Particella 278

Per la cronistoria dei dati catastali precedenti visionare le visure storiche allegate.

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- ***omissis***

(Proprietà 1/1);

il LOTTO viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis***

(Proprietà 1/1);

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

BENE N. 1 - FG. 94 P.LLA 279 SUB. 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2002 ad oggi	ASTE GIUDIZIARIE® - ***omissis*** (Proprietà 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Labriola Michele	13/12/2002	21978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	17/12/2002	55394	39727
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: ex Fg. 94 p.la 279 sub. 4-5 (i subalterni 4-5 in data 12/10/2005 sono stati soppressi originando l'attuale subalterno 18).					
NOTA: Passaggio da ***omissis*** a ***omissis*** con verbale del 16/12/2004, pubblico ufficiale Gaetano Lonero Rep. 8867 Reg. n. 102455 del 21/12/2004 (Verbale di assemblea straordinaria voltura n. 28206.1/2008 – pratica n. BA0383788 in atti dal 18/07/2008)					

BENE N. 2 - FG. 94 P.LLA 278 SUB. 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2002 ad oggi	- ***omissis*** (Nuda Proprietà 1/1) - ***omissis*** (Usufrutto 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Polito Alfredo	08/07/2002	265499	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Bari

12/07/2002

30152

21420

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 94 p.la 278 sub. 19.

- **Passaggio da ***omissis*** a ***omissis***, con verbale del 16/12/2004, pubblico ufficiale Gaetano Lonero REP. N. 8867 REG n. 102455 del 21/12/2004 - verbale di assemblea straordinaria voltura n. 282061.1/2008 – pratica n. BA0383788 in atti dal 18 Luglio 2008**
- **Ricongiungimento di Usufrutto del 11 agosto 2007 – Cons. Usuf. ***omissis*** Voltura n. 35905.4/2007 – pratica n. BA0655778 in atti dal 18 ottobre 2007 → ***omissis*** proprietà 1/1**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a settembre 2024:

ISCRIZIONI

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione _ Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto il 10/07/2018

Reg. gen. 31318 - Reg. part. 4781

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 82.571,71

Rogante: ***omissis***

Data: 06/07/2018

N° repertorio: 12447/6818

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.la 279 sub.18 e fg.94 p.la 278 sub. 19**

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione _ Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto il 09/08/2016

Reg. gen. 36232 - Reg. part. 5194

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 117.776,08

Rogante: ***omissis***

Data: 28/07/2016

N° repertorio: 8665/6816

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.la 279 sub.18 e fg.94 p.la 278 sub. 19**

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di apertura di credito*

Iscritto il 16/12/2013

Reg. gen. 42055 - Reg. part. 5706

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 740.000,00

Rogante: D'ABBICCO ALBERTO

Data: 12/12/2013

N° repertorio: 12/12/2013

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.lla 279 sub.18 e fg.94 p.lla 278 sub. 19**

Ipoteca giudiziale_Decreto ingiuntivo*

Iscritto il 10/12/2012

Reg. gen. 46013 - Reg. part. 5697

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 55.093,99

Rogante: TRIBUNALE DI LARINO (CB)

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 214

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.lla 279 sub.18 e fg.94 p.lla 278 sub. 19**

Documenti correlati:

- Annotazione del 18/04/2014 Reg. Part. 1537 Reg. gen. 13695 – CANCELLAZIONE TOTALE

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Iscritto il 04/12/2009

Reg. gen. 54488 - Reg. part. 11476

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.400.000,00

Rogante: NOTAIO D'ABBICCO ALBERTO

Data: 03/12/2009

N° repertorio: 26350/10350

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.lla 279 sub.18 e fg.94 p.lla 278 sub. 19**

Documenti correlati:

- Annotazione del 23/05/2012 Reg. Part. 2421 Reg. gen. 19298 – RESTRIZIONE DI BENI

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Iscritto il 18/03/2011

Reg. gen. 11934 - Reg. part. 2921

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: NOTAIO D'ABBICCO ALBERTO

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 27355/11088

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.lla 279 sub.18 e fg.94 p.lla 278 sub. 19**

Documenti correlati:

- Annotazione del 23/05/2012 Reg. Part. 2422 Reg. gen. 19299 – RESTRIZIONE DI BENI

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di mutuo*

Iscritto il 17/12/2002

Reg. gen. 55395 - Reg. part. 10337

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 130.000,00

Rogante: NOTAIO LABRIOLA MICHELE

Data: 13/12/2002

N° repertorio: 21979

***L'atto riguarda i beni EX fg.94 p.IIIa 279 sub.4-5**

Documenti correlati:

- Comunicazione n. 1425 del 01/04/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2013.
- Cancellazione totale in data 04/04/2014

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo*

Iscritto il 08/04/2002

Reg. gen. 14676 - Reg. part. 2652

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 260.000,00

Rogante: NOTAIO LOJODICE FEDERICO

Data: 03/04/2002

N° repertorio: 23951

DOCUMENTI CORRELATI:

- ANNOTAZIONE presentata il 24/06/013 REG. PART. N. 2713 REG. GEN. 22173 _ RINEGOZIAZIONE

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.IIIa 278 sub.19**

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento*

Trascritto il 17/06/2024

Reg. gen. 29809 - Reg. part. 22990

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI

Data: 21/05/2024

N° repertorio: 5037

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.IIIa 279 sub.18 e fg.94 p.IIIa 278 sub. 19**

Atto tra vivi_Compravendita*

Trascritto il 17/12/2002

Reg. gen. 55394 - Reg. part. 39727

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: LABRIOLA MICHELE

Data: 13/12/2002

N° repertorio: 21978

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.IIIa 279 sub.18 e fg.94 p.IIIa 278 sub. 19**

Atto tra vivi – conferimento in società*

Trascritto il 12/07/2002

Reg. gen. 30152 - Reg. part. 21420

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: POLITO ALFREDO

Data: 08/07/2002

N° repertorio: 265499

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.lla 278 sub.19**

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

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

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria_Concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Iscritto il 04/12/2009

Reg. gen. 54488 - Reg. part. 11476

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Capitale: € 2.400.000,00

Rogante: NOTAIO D'ABBICCO ALBERTO

Data: 03/12/2009

N° repertorio: 26350/10350

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.lla 279 sub.18 e fg.94 p.lla 278 sub. 19**

Documenti correlati:

- Annotazione del 23/05/2012 Reg. Part. 2421 Reg. gen. 19298 - RESTRIZIONE DI BENI

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento*

Trascritto il 17/06/2024

Reg. gen. 29809 - Reg. part. 22990

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI

Data: 17/06/2004

N° repertorio: 5037

***L'atto riguarda il bene fg.94 p.lla 279 sub.18 e fg.94 p.lla 278 sub. 19**

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I due cespiti che compongono il presente lotto di vendita risultano occupati da diversi professionisti per un totale di n.4 contratti di locazione ad uso professionale in essere e di seguito elencati:

- locazione concessa a ***omissis***; stanza indicata in arancione nelle planimetrie allegate oltre alle zone di uso comune con gli altri inquilini professionisti indicate in giallo; durata: dal 01/01/2024 al 31/12/2024 con rinnovo automatico.
Registrazione del 11/01/2024 al n. 000619 – serie 3T

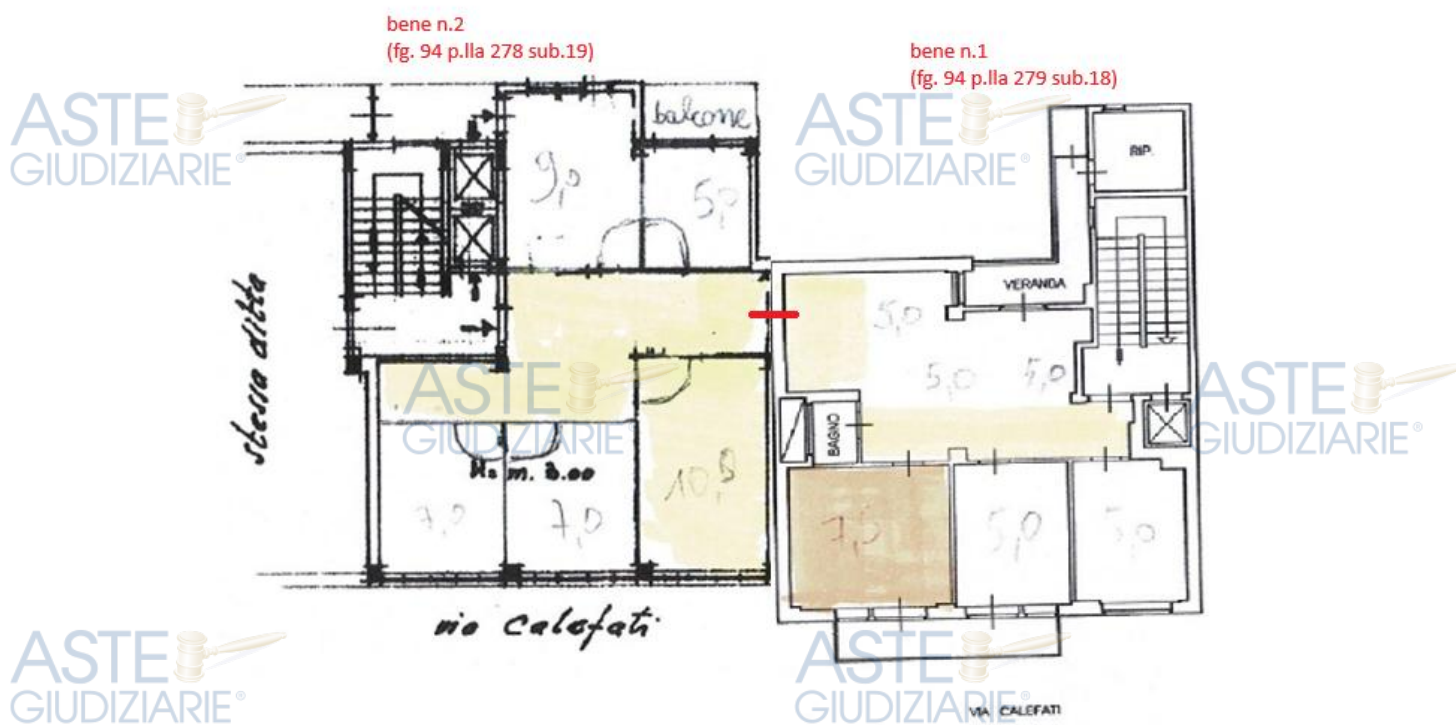


FIGURE 1. PLANIMETRIE ALLEGATE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- locazione concessa a ***omissis***; stanza indicata in arancione nelle planimetrie allegate oltre alle zone di uso comune con gli altri inquilini professionisti indicate in giallo; durata: dal 01/01/2024 al 31/12/2024 con rinnovo automatico.
Registrazione del 11/01/2024 al n. 000613 – serie 3T



FIGURE 2. PLANIMETRIE ALLEGATE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- locazione concessa a ***omissis***; n.2 stanze e uno spazio openspace indicate in arancione nelle planimetrie allegate oltre alle zone di uso comune con gli altri inquilini professionisti indicate in giallo; durata: dal 01/01/2024 al 31/12/2024 con rinnovo automatico.

Registrazione del 11/01/2024 al n. 000615 – serie 3T



FIGURE 3. PLANIMETRIE ALLEGATE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- locazione concessa a ***omissis***; n.2 stanze indicate in arancione nelle planimetrie allegata oltre alle zone di uso comune con gli altri inquilini professionisti indicate in giallo; durata: dal 01/01/2024 al 31/12/2024 con rinnovo automatico.

Registrazione del 11/01/2024 al n. 000618 – serie 3T

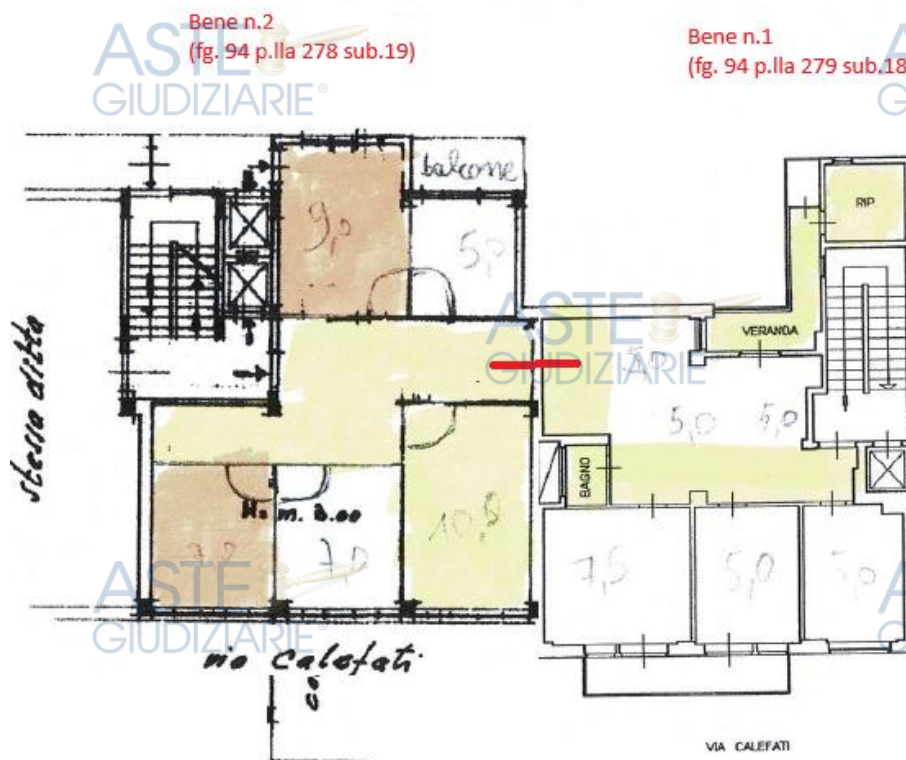


FIGURE 4. PLANIMETRIE ALLEGATE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La stanza non oggetto di locazione, quella all'estrema destra guardando le figure soprastanti, risulta non locata ed occupata dal debitore esecutato.

Si evidenzia che i contratti di locazione su menzionati, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, riportano tutti informazioni errate in merito ad uno dei due cespiti. In particolare, i contratti presentano dati catastali imprecisi per il cespite di sinistra guardando le figure soprastanti, con indicazioni errate circa l'individuazione dell'immobile e dei suoi specifici identificativi catastali, rispetto a quanto risultante dagli atti catastali ufficiali. Nonostante tale discrepanza, le planimetrie allegata ai contratti di locazione sono correttamente rappresentative delle unità immobiliari locati, risultando coerenti con l'effettiva configurazione dell'immobile stesso. Quindi, **il cespite di sinistra viene identificato erroneamente con Fg. 94 P.lla 278 Sub. 61 in tutti i contratti di locazione anziché con Fg. 94 P.lla 278 Sub.19.**

Tutti i contratti di locazione citati sono stati trascritti presso l'Agenzia delle Entrate in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento; tutti i contratti hanno scadenza al 31/12/2024 quindi sono opponibili alla procedura considerato il "rinnovo automatico sempre di un anno ogni anno successivo al secondo in caso di mancata disdetta scritta di una delle parti entro il 31 ottobre dell'anno precedente a quello rinnovando". Ne consegue

che tutti i contratti di locazione citati sono opponibili alla procedura fino alla data 31/12/2025 previa disdetta scritta entro il 31 ottobre 2025.

ONERI CONDOMINIALI

Come da dichiarazione dell'Amministratore del condominio di via Calefati n.177 – via Q. Sella n.58 Bari, non esistono oneri condominiali arretrati e pendenti a carico della proprietà alla data 08 ottobre 2024.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il presente lotto di vendita si presenta nella configurazione attuale con i due beni uniti e comunicanti e altresì il lotto nel complesso è dotato di un solo servizio igienico, per ragioni di carattere tecnico e commerciale risulta opportuno considerare unico lotto di vendita i due cespiti. Nella configurazione attuale il lotto si presenta funzionale da un punto di vista planimetrico.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del **LOTTO 2** costituito dai Beni:

- **Bene n.1** – sito in Bari (BA) – via Calefati, n. 169, piano primo, identificato in Catasto al fg. 94, p.lla 279, sub. 18, consistenza 6 vani, categoria A/10 - Ufficio, classe 5.
- **Bene n.2** – sito in Bari (BA) – via Calefati, n. 177, piano terra, identificato in Catasto al fg. 94, p.lla 278, sub. 19, consistenza 5 vani, categoria A/10 - Ufficio, classe 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare i seguenti valori:

<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <u>di superficie coperta</u>	1.900,00 €/mq
--	----------------------

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.

Tabella delle consistenze				
Bene	Destinazione	Coeff. ponderazione	Superficie lorda	Superficie ponderata
n.1 (fg. 94 p.IIIa 279 sub.18)	Sup. coperta	1,0	130,00 mq	130,00 mq
	Balconi	0,3	5,00 mq	1,50 mq
n.2 (fg. 94 p.IIIa 278 sub.19)	Sup. coperta	1,0	100,00 mq	100,00 mq
	Balconi	0,3	8,00 mq	2,40 mq
	Veranda chiusa	0,8	7,00 mq	5,60 mq
Tot.				239,50 mq

Il valore di stima unitario tiene conto dell'abbattimento del 15% 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 moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

$$239,50 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ 455.050,00}$$

Prezzo a base d'asta: € 455.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA		
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire
<u>Ufficio (P1)</u> Via Calefati n.169	Fg. 94, p.IIIa 279, sub. 18	1/1
<u>Ufficio (P1)</u> Via Calefati n. 177	Fg. 94, p.IIIa 278, sub. 19	1/1
Prezzo a base d'asta		€ 455.000,00

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, data e firma digitale

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

Indice allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Documentazione Fotografica
4. Elaborato grafico
5. Atti di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione Amministrativa
8. Ricerca comparativi
9. Contratti di locazione
10. Oneri Condominio