

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 07/05/2022, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa indipendente ubicata a Bitonto (BA) fraz. Mariotto- VIA TRAETTA 32,34

DESCRIZIONE

Casa indipendente ubicata a Mariotto fraz. di Bitonto ai civici 32,34 composta da piano terra di 3 vani ed accessori ed interrato composto da 2 vani da adibire a deposito con sovrastante lastrico solare alla quale è precluso l'accesso per la mancanza della scala di collegamento e piccolo atrio scoperto al piano terra recintato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa indipendente ubicata a Bitonto (BA) fraz. Mariotto- VIA TRAETTA 32,34

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La completezza dell'ex. art. 567 è data dalla certificazione notarile del 25/02/2022 redatta dal Notaio Dott. Francesco Casarini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest con via Traetta, a Nord-Est con via N. Pischetola, a Sud-Ovest con proprietà De Vanna o aventi causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,95 m	T
Cantina	73,00 mq	73,00 mq	0,50	36,50 mq	2,80 m	s1
Locale di deposito	4,00 mq	4,00 mq	0,95	3,80 mq	3,95 m	t
Cortile	22,50 mq	22,50 mq	0,25	5,63 mq	0,00 m	t
Terrazza	115,72 mq	115,72 mq	0,10	11,57 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				162,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1986 al 19/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 78, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 172 mq Totale escluse aree scoperte 165 mq mq Rendita € 302,13 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	78	7		A3	4	4,5	172 m2 Totale escluse aree scoperte 165 m2 mq	302,13 €	T-S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi e dallo stato di progetto della SCIA, inoltre il numero civico n.30 è errato in quanto i numeri civici sono 32,34.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in fase di ristrutturazione, pertanto è allo stato rustico, mancano gli impianti, gli infissi, le pavimentazioni, i rivestimenti e le pitturazioni interne ed esterne

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una casa indipendente allo stato rustico composta da piano terra, piano interrato e lastrico solare, la struttura portante è composta da volte a botte in tufo al piano interrato e muratura portante al piano terra che sorreggono il solaio del lastrico solare composto da tavelloni o similari, il solaio di copertura del torrino è in legno e manca la scala di collegamento al lastrico solare che secondo la relazione allegata alla SCIA sarebbe stata realizzata in legno.

Nel 2011 è iniziata una ristrutturazione importante non ultimata se non nella realizzazione della distribuzione degli spazi interni e nel rifacimento del solaio di copertura in legno.

Allo stato attuale l'immobile si presenta privo di impianti, infissi, porte interne, rivestimenti, pavimentazioni e pitturazioni interne ed esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1986 al 19/06/2003	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO PERCHINUNNO REMIGIO	06/02/1985	24178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO DI BARI	11/02/1985	4724	3806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SPADONE ANNA	19/06/2003	108756	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO DI BARI	30/06/2003	30270	21446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TATARANO MARIA CHIARA	28/04/2010	26958	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO DI BARI	29/04/2010	20382	13349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

L'ispezione ipotecaria non ha aggiunto alcuna formalità aggiuntiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE EP gl, nren 165,24 kWh/mq.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1954, successivamente è stata presentata una licenza edilizia di ampliamento del 16/07/1986(allegata alla SCIA n. 12/11 del 17/01/2011);

La SCIA suddetta è stata presentata in data 17/01/2011 i lavori sono iniziati ma non sono stati ultimati, infatti l'immobile si presenta in fase di cantierizzazione.

La SCIA che ha dato inizio a tali lavori, n. 12/11 del 17/01/2011, comprendeva la diversa distribuzione interna, modifica di prospetto consistente in apertura di alcune finestre e chiusura di altre, demolizione di solaio interno, realizzazione di solaio del lastrico solare e di una scala in legno per consentirne l'accesso, al momento del sopralluogo i lavori ultimati erano: diversa distribuzione interna, modifica di prospetto, demolizione di solaio interno e realizzazione del solaio di copertura del lastrico solare, invece risultavano ancora da completare tutte le rifiniture e pitturazioni interne, gli impianti, la pavimentazione ed i rivestimenti, gli infissi erano assenti e mancava la scala in legno di collegamento con il lastrico solare.

La presentata nel 2011 SCIA, di durata di 3 anni, è ormai scaduta senza che i debitori abbiano presentato alcune fine lavori, seppur parziale, pertanto ad oggi non è possibile individuare l'effettiva fine dei lavori compiuti, nonostante lo scrivente ha effettuato il confronto tra le immagini di Google maps risalenti al 2008 prima dell'inizio dei lavori e del 2016 dalla quale si evince che i lavori esterni e il rifacimento del tetto erano già conclusi.

Per sanare lo stato dei luoghi si rende necessaria la regolarizzazione in sanatoria delle opere compiute in assenza o difformità di Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) ex art. 37 del D.P.R. 380/01, poichè come detto non è possibile stabilire la data esatta della realizzazione dei lavori.

Nel caso specifico i lavori sono stati effettuati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, pertanto citando il D.P.R. 380/2001 il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria versando la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di casa indipendente pertanto non ci sono vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Casa indipendente ubicata a Bitonto (BA) fraz. Mariotto- VIA TRAETTA 32,34 Casa indipendente ubicata a Mariotto fraz. di Bitonto ai civici 32,34 composta da piano terra di 3 vani ed accessori ed interrato composto da 2 vani da adibire a deposito con sovrastante lastrico solare alla quale è precluso l'accesso per la mancanza della scala di collegamento e piccolo atrio scoperto al piano terra recintato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 78, Sub. 7, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 69.062,50

si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare.

Pertanto lo scrivente, avuto riguardo:

- dell'ottima ubicazione dell'immobile in zona semi centrale di Mariotto;
- dello stato a rustico;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- del costo della pratica edilizia per sanare lo stato dei luoghi considerando una sanzione media di 3000,00 euro;
- dei valori immobiliari estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per il comune di Bitonto (fraz. Mariotto), nella quale le abitazioni dello stesso genere di tipo economico con uno stato di conservazione normale hanno un valore ricadente nel range tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq;
- Dei costi necessari a portare l'immobile ad uno stato di abitabilità stimati in circa 300 €/mq

• ;

Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 500,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale arrotondato di 425,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa indipendente Bitonto (BA) - VIA TRAETTA	162,50 mq	425,00 €/mq	€ 69.062,50	100,00%	€ 69.062,50
				Valore di stima:	€ 69.062,50

Valore di stima finale € 69.062,50 - € 3.000,00=€ 66.062,50

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 26/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palella Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - concessioni edilizie
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - ape
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipotecaria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa indipendente ubicata a Bitonto (BA) fraz. Mariotto- VIA TRAETTA 32,34 Casa indipendente ubicata a Mariotto fraz. di Bitonto ai civici 32,34 composta da piano terra di 3 vani ed accessori ed interrato composto da 2 vani da adibire a deposito con sovrastante lastrico solare alla quale è precluso l'accesso per la mancanza della scala di collegamento e piccolo atrio scoperto al piano terra recintato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 78, Sub. 7, Categoria A3



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - VIA TRAETTA		
Valore di stima	€ 66.062,50	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa indipendente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 78, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	162,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in fase di ristrutturazione, pertanto è allo stato rustico, mancano gli impianti, gli infissi, le pavimentazioni, i rivestimenti e le pitturazioni interne ed esterne		
Descrizione:	Casa indipendente ubicata a Mariotto fraz. di Bitonto ai civici 32,34 composta da piano terra di 3 vani ed accessori ed interrato composto da 2 vani da adibire a deposito con sovrastante lastrico solare alla quale è precluso l'accesso per la mancanza della scala di collegamento e piccolo atrio scoperto al piano terra recintato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		