

---

# 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 46

---

## **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 .....                                                    | 4  |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....                                                   | 5  |
| 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.....                                                  | 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 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 46" composto da un laboratorio artigianale, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Laboratorio artigianale, Bitonto (BA) – Via Paolo Scoppio snc, piano T, identificato in Catasto al fg. 38, p.lla 1489, sub. 21.;

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a est con vano scala, a ovest con altra proprietà, a sud con atrio interno e a nord con cortile esterno.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Bitonto alla via Paolo Scoppio, in Catasto al foglio 38, part. 1489, sub. 21.

Trattasi di appartamento ad uso abitazione a piano rialzato con ingresso da scala condominiale e scala privata esterna.

Il bene è composto cucina abitabile, un servizio igienico, due camere da letto, un ripostiglio e due balconi.

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

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

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Laboratorio artigianale:**

Esposizione: sud

Altezza interna: 3,10 m

Struttura: in c.a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: in laterizio

Pareti interne: in laterizio intanacate

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Rivestimenti wc e k: in gres porcellanato

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: assente

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:

- D.I.A. del 18.04.2007;
- P.D.C. n. 187/2004 costruzione del fabbricato;
- Certificato Agibilità del 28/09/2006;

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

Il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Bitonto prevede per il bene analizzato destinazione d'uso a laboratorio artigianale. Durante il rilievo effettuato si è riscontrato che il bene è utilizzato ad abitazione con diversa distribuzione interna delle tramezzature.

Pertanto sarà necessario ripristinare la destinazione d'uso autorizzata e presentare CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna.

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Diritti di segreteria
- Sanzione pecuniaria pari a 1000,00 €
- Onorario tecnico pari a 500,00 € oltre IVA e oneri di legge.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

| Catasto fabbricati (CF) |        |      |           |        |       |          |         |       |
|-------------------------|--------|------|-----------|--------|-------|----------|---------|-------|
| Foglio                  | P.IIIa | Sub. | Categoria | Classe | Cons. | Sup Cat. | Rendita | Piano |
| 38                      | 1489   | 21   | C/3       | 5      | 98 mq | 103      | 379,60  | 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'immobile, pertanto per regolarizzare lo stato catastale del bene unitamente alle disposizioni del titolo abilitativo 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. 38, p.IIIa 1489, sub. 21. - Laboratorio artigianale:**

| Periodo               | Proprietà                               | Dati catastali                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Da OGGI al 09/11/2015 | ***omissis***<br>4<br>proprietà per 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 1489 sub 21<br>Categoria: C/3<br>Classe: 5<br>Cons: 98 mq<br>Sup. Catastale: 103 mq |

|                                         |                                             |                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                             | Rendita: 379.60 €<br>Piano: T                                                                                                          |
| <b>Dal 27/08/2008 al<br/>09/11/2015</b> | ***omissis***                               | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 1489 sub 21<br>Categoria: C/3<br>Classe: 5<br>Cons: 237 mq<br>Rendita: 918.00 €<br>Piano: T |
| <b>Dal 27/08/2007 al<br/>27/08/2008</b> | ***omissis***<br><br>z<br>proprietà per 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 1489 sub 21<br>Categoria: in corso di costruzione<br>Piano: T                               |

## **TITOLARITA' DEL BENE**

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

**Laboratorio artigianale - fg. 38, p.lla 1489, sub. 21.:**

-

nato a

C.F.

(Proprietà 1/1)

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

**Laboratorio artigianale - fg. 38, p.lla 1489, sub. 21.:**

-

nato a

C.F.

(Proprietà 1/1)

## **PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE**

| Periodo | Proprietà     | Atti                        |
|---------|---------------|-----------------------------|
|         | ***omissis*** | <b>Atto di assegnazione</b> |

|                              |                     |                       |            |                  |            |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|------------|------------------|------------|
| Dal<br>03/10/1988<br>ad oggi | proprietà 1000/1000 | Rogante               | Data       | Repertorio<br>N° | Volume     |
|                              |                     | Notaio Oliva<br>Luigi | 03/10/1988 | 12621            | 4337       |
|                              |                     | Trascrizione          |            |                  |            |
|                              |                     | Presso                | Data       | Reg. gen.        | Reg. part. |
|                              |                     | Bari                  | 26/10/1988 | 34837            | 26490      |
|                              |                     | Registrazione         |            |                  |            |
|                              |                     | Presso                | Data       | Reg. N°          | Vol. N°    |
|                              |                     |                       |            |                  |            |

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

**Laboratorio artigianale - fg. 38, p.lla 1489, sub. 21.**

### 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

- **Fg. 17 p.lla 1489 (particella di provenienza)**

**TRASCRIZIONI**

Atto di assegnazione  
Trascritto a Bari il 26/10/1988  
Reg. gen. 34837 - Reg. part. 26490  
A favore di \*\*\**omissis*\*\*\*

Contro: Comune di Bitonto  
Rogante: Luigi Oliva  
Data: 03/10/1988  
N° repertorio: 19691/4337

**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:

**Laboratorio artigianale - fg. 38, p.lla 1489, sub. 21.**

**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 risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* ai sensi di contratto di comodato gratuito d'immobile stipulato con il debitore esecutato sig. \*\*\*omissis\*\*\* in data 07/01/2019.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2020 ed è NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato successivamente al 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 **1.000,00 €** per metro quadro di superficie a destinazione "Laboratorio artigianale"

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                                | Laboratorio  | 84,41 mq         | 99,65 mq         | 1,00                         | 99,65 mq                 | 3,10 m  |
| T                                | Area Esterna | 35,40 mq         | 35,40 mq         | 0,15                         | 5,31 mq                  | 0,00 m  |
| Totale superficie convenzionale: |              |                  |                  |                              | <b>104,960 mq</b>        |         |

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 104,96 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:  $104,960 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 104.960,00 \text{ €}$ . A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 15.744,00 € 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 89.216,00.

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>Laboratorio artigianale</u>               | fg. 38, p.lla 1489, sub. 21. | 1/1                 | <b>€ 89.000,00</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