
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 581/2019 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	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 581/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.947,70	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 14/12/2019, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - VIA MANZONI N. 102, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41.122424, 16861164)

DESCRIZIONE

Locale commerciale ad una luce su strada e due livelli, terra ed interrato, con accesso dal civico 102 della via Manzoni.

Il locale è dotato di zona vendita, retrobottega e servizio igienico a piano terra e di deposito a piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - VIA MANZONI N. 102, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina, nel suo complesso, con la via Manzoni, androne e vano scale dello stabile di appartenenza, con condominio di via Principe Amedeo 285 e con proprietà **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	101,20 mq	110,70 mq	1,00	110,70 mq	3,90 m	TERRA
LOCALE DEPOSITO	72,60 mq	106,80 mq	0,30	42,72 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				153,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al deposito interrato è stato attribuito un rapporto mercantile pari a 0,3 considerando la notevole presenza di fenomeni connessi ad umidità di risalita e la presenza di contropareti aerate, costruite appositamente proprio a causa dell'umidità, che limitano la superficie calpestabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1976 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 118 Piano T-S1



Dal 01/01/1992 al 02/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 118 Rendita € 7.386,16 Piano T-S1
Dal 02/06/1995 al 27/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 118 Rendita € 7.386,16 Piano T-S1
Dal 27/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 118 Rendita € 7.386,16 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 28/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 118 Superficie catastale 148 mq Rendita € 7.386,16 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	545	2	2	C1	8	118	148 mq	7386,16 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In data 11 marzo 2020 sono stati effettuati due interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate. Il primo nei confronti del debitore **** Omissis **** di euro 107.570,73; il secondo nei confronti del debitore **** Omissis **** di euro 11.829,46.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può dirsi sostanzialmente discreto.
Da segnalare problemi di umidità di risalita al piano interrato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle derivanti dall'appartenenza ad uno stabile pluripiano.
Il locale, comunque, non ha accesso dal portone condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da segnalare servitù di passaggio tubazioni e cavidotti sul lato destro (di chi scende le scale) del piano interrato. I tubi sono occultati da apposito carter ispezionabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un locale a piano terra e interrato di uno stabile plurilivelli costruito nei primi anni sessanta.

La sua struttura è intelaiata in c.a. con solai latero-cementizi e con fondazioni pure in c.a..

Il locale ha accesso autonomo ed è dotato di un'unica luce fronte strada con passaggio centrale rispetto alle vetrine in legno e vetri. Non vi sono ulteriori aperture nella parte posteriore ad eccezione del finestrino del servizio igienico.

I pavimenti sono in pietra locale mentre i rivestimenti della scala interna sono in marmo di Carrara.

Il servizio igienico ha rivestimenti in piastrelline colorate.

L'altezza interna è di circa 3,90 metri a piano terra e di 3,00 metri a piano interrato.

Gli impianti sono datati e paiono in ordine. Nulla si può affermare in ordine alla loro conformità non essendo disponibili le relative dichiarazioni.

Il riscaldamento ed il raffrescamento sono affidati ad impianto di climatizzazione.

Il locale, nella parte riservata al pubblico, è dotato di controsoffitto con inseriti i corpi illuminanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'attività svolta all'interno del locale, svolta dagli stessi debitori, è ormai cessata da molto tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 02/06/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ERNESTO FORNARO	02/06/1995	108403	12576
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	03/06/1995	18265	13836
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 10/04/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 28/01/2005
Reg. gen. 4501 - Reg. part. 808
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.000,00
Rogante: NOTAIO FEDERICO LOJODICE
Data: 26/01/2005
N° repertorio: 28643
N° raccolta: 8878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 07/08/2009
Reg. gen. 37501 - Reg. part. 7527
Importo: € 374.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.000,00
Rogante: NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO
Data: 05/08/2009
N° repertorio: 39022
N° raccolta: 15539

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a BARI il 20/11/2012
Reg. gen. 43487 - Reg. part. 5303
Importo: € 61.497,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.748,63
Data: 19/11/2012
N° repertorio: 1377
N° raccolta: 1412

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a BARI il 02/10/2019
Reg. gen. 43532 - Reg. part. 31282
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

In data 11 marzo 2020 sono stati effettuati due interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate.
Il primo nei confronti del debitore **** Omissis **** di euro 107.570,73;
il secondo nei confronti del debitore **** Omissis **** di euro 11.829,46.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.



Lo stabile di appartenenza è stato edificato sulla base di progetto che ha ottenuto parere favorevole in data 31 dicembre 1964.

Ha ottenuto l'agibilità con certificato n. 574 del 28/12/1965 (prot. n. 101015/Rip. Uff. Tec.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

E' stato reperito lo scarno fascicolo inerente al progetto approvato del fabbricato di via Manzoni 100 in Bari.

Come spesso accadeva a quei tempi, sono state effettuate, già in sede di costruzione, alcune modifiche che interessano proprio il locale in esame.

Tali modifiche sono derivanti da un diverso posizionamento del vano scale e ascensore dello stabile.

Risultano pertanto non conformi al progetto approvato (ma lo sono rispetto alla situazione catastale) la parte posteriore del locale sul limite sinistro (per chi entra), nonché la posizione e la forma della scala interna di collegamento al piano interrato.

La situazione appena descritta impone la necessaria presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità onde sanare il vizio iniziale.

E' ipotizzabile un costo complessivo valutabile nell'ordine di circa 3.500 euro per diritti, sanzioni e oneri professionali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.213,89

La seguente situazione è stata comunicata dall'Amministratore del condominio alla data del 14/04/2020:



DOVUTO: 8.213,89 €, di cui:

- situazione debitoria al 12/07/2019, allegata al bilancio 2018 = 8.097,17 €;
- per quote ordinarie gennaio/dicembre 2019: n. 12 x € 55,00 = € 660,00
- per quote ordinarie gennaio/aprile 2020: n. 4 x € 55,00 = € 220,00

a detrarre bonifici del 18.02.2019, del 14.10.2019, del 13.12.2019 e del 20.02.2020 = n.4 x € 191,32 =
TOT € 765,28

RESIDUO DA VERSARE: € 8.213,89.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - VIA MANZONI N. 102, piano T-S1
Locale commerciale ad una luce su strada e due livelli, terra ed interrato, con accesso dal civico 102 della via Manzoni. Il locale è dotato di zona vendita, retrobottega e servizio igienico a piano terra e di deposito a piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 168.762,00
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.
Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Sono poi da dedurre i costi relativi al necessario accertamento di conformità valutabili in complessivi euro 3.500 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Bari (BA) - VIA MANZONI N. 102, piano T-S1	153,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 168.762,00	100,00%	€ 168.762,00



Valore di stima:	€ 168.762,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 168.762,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 139.947,70

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono stati anche dedotti i costi relativi al necessario accertamento di conformità valutabili in complessivi euro 3.500 circa.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 11 marzo 2020 sono stati effettuati due interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate. Il primo nei confronti del debitore **** Omissis **** di euro 107.570,73; il secondo nei confronti del debitore **** Omissis **** di euro 11.829,46.



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 14/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - ALLEGATO 1 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 2 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 3 - VISURA CATASTALE
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 4 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 5 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'
- ✓ Tavola del progetto - ALLEGATO 6 - STRALCIO DEL PROGETTO APPROVATO
- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO 7 - ATTO DI PROVENIENZA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - VIA MANZONI N. 102, piano T-S1
Locale commerciale ad una luce su strada e due livelli, terra ed interrato, con accesso dal civico 102 della via Manzoni. Il locale è dotato di zona vendita, retrobottega e servizio igienico a piano terra e di deposito a piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 139.947,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 581/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.947,70

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bari (BA) - VIA MANZONI N. 102, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 545, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	153,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può dirsi sostanzialmente discreto. Da segnalare problemi di umidità di risalita al piano interrato.		
Descrizione:	Locale commerciale ad una luce su strada e due livelli, terra ed interrato, con accesso dal civico 102 della via Manzoni. Il locale è dotato di zona vendita, retrobottega e servizio igienico a piano terra e di deposito a piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 28/01/2005
Reg. gen. 4501 - Reg. part. 808
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.000,00
Rogante: NOTAIO FEDERICO LOJODICE
Data: 26/01/2005
N° repertorio: 28643
N° raccolta: 8878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 07/08/2009
Reg. gen. 37501 - Reg. part. 7527
Importo: € 374.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.000,00
Rogante: NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO
Data: 05/08/2009
N° repertorio: 39022
N° raccolta: 15539
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a BARI il 20/11/2012
Reg. gen. 43487 - Reg. part. 5303
Importo: € 61.497,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.748,63
Data: 19/11/2012
N° repertorio: 1377
N° raccolta: 1412

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a BARI il 02/10/2019
Reg. gen. 43532 - Reg. part. 31282
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

