
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 338/2020 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

LOTTO 9

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	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE	6
TITOLARITA' DEL BENE	6
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	8
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
indice allegati.....	13

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 22/01/2021, 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 29/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito il giorno 29/03/2021.

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

La presente relazione riguarda il "**LOTTO 9**" composto da un appartamento, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Abitazione, Palo del Colle (BA) – via Petrarca n. 9, piano 4, identificato in Catasto al fg. 21, p.lla 678, sub. 19;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con vano scala, a sud con altre proprietà, a ovest con via Petrarca e a nord con altre proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Palo del Colle, via Petrarca n.9, in Catasto identificato al foglio 21 particella 678 subalterno 19.

Trattasi di un immobile avente destinazione vano tecnico munito di piccolo bagno.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano e da un balcone di pertinenza esterno.

Si rappresenta che l'immobile periziato è inquadrabile come vano tecnico così come attestato dalle documentazioni tecniche acquisite.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione:

Esposizione: ovest

Altezza interna: 3,20 m

Struttura: in pietra

Solai: in legno

Pareti esterne: in pietra

Pareti interne: in laterizio intanacate

Pavimentazione interna: in cotto

Rivestimenti wc e k: in ceramica

Sanitari: in buono stato

Porte interne: a battente

Porta ingresso: blindata

Infissi esterni: in legno vetrocamera

Impianto elettrico: buono stato, assenti i finali

Impianto termico: assenza termosifoni e caldaia

Impianto di raffrescamento: assente

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:

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 16101 del 28/10/2005
- Integrazione alla precedente D.I.A. del 09/12/2005 prot. 18267
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 10127 del 01/07/2008

Lo stato dei luoghi presenta delle lievi difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati.

Nella fattispecie sono state realizzate più finestre rispetto a quelle rappresentate nel titolo abilitativo.

Tali irregolarità sono sanabili a mezzo di istanza di sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle.

I costi da sostenere per la richiesta del PDC in sanatoria sono:

- Diritti di segreteria
- Sanzione: 516,00 €
- Rilascio sanatoria: 516,00

Onorario tecnico: 500,00 € escluso IVA + oneri dovuti per Legge.

NOTE:

Durante il sopralluogo tecnico si è riscontrata la presenza di arredi residenziali, pur trattandosi di un immobile a destinazione "vano tecnico". Si precisa quindi che la destinazione del bene è "vano tecnico" così come indicato nei grafici della pratica edilizia e non "abitazione".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
21	678	19	C/2	4	21 mq	27 mq	Euro 66.16	4

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 NON E' CONFORME rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato catastale in quanto sono presenti ulteriori finestre rispetto a quelle accatastate, inoltre il vano accessorio dichiarato lavanderia nello stato dei luoghi è un bagno cieco.

Tale difformità non incide sulla rendita catastale del bene, pertanto non è necessaria alcuna variazione catastale.

CRONISTORIA CATASTALE

fig. 21, p.IIa 678, sub. 19. – Vano tecnico:

Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di PALO DEL COLLE (Codice: G291) Provincia di BARI Foglio: 21 Particella: 678 Sub.: 19										
INTESTATO												
1		Unità immobiliare dal 09/11/2015									(1) Proprietà per 1/1	
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		21	678	19			C/2	4	21 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 66,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		. VIA PETRARCA n. 9 piano: 4;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune G291 - Sezione - Foglio 21 - Particella 678												
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/2009												
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		21	678	19			C/2	4	21 m ²		Euro 66,16	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2009 protocollo n. BA0504842 in atti dal 21/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34234.1/2009)
Indirizzo		. VIA PETRARCA n. 9 piano: 4;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/2008												
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		21	678	19			C/2	4	21 m ²		Euro 66,16	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/10/2008 protocollo n. BA0516884 in atti dal 21/10/2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 6098.1/2008)
Indirizzo		. VIA PETRARCA n. 9 piano: 4;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
Situazione degli intestati dal 21/10/2008												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/10/2008 protocollo n. BA0516884 in atti dal 21/10/2008 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 6098.1/2008)										

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 il seguente diritto:

- ***Omissis***
(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Subalterni all'attualità: Fg. 21 p.lla 687/11 – **Fg. 21 p.lla 678/19** di proprietà della ***Omissis*** che le ha accatastate il 11/08/2008

Tali particelle derivano dalle seguenti oggettive di compravendite e passaggi passati: Fg. 21 p.lla 683/5 – 683/1 – 681/1 – 683/6 – 683/7 – 681/4

- Fg. 21 p.lla 683/5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/2008 al 06/05/2008	***Omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Salvatore D'Alesio	06/05/2008	70963	15810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	16/05/2008	22205	14358
Nell'atto non è indicata la provenienza					

- Fg. 21 p.lla 683/1-681/1 (ex 678/13 a sua volta ex 678/12 a sua volta ex 678/7-678/9 – 683/6 (ex 683/4) – 683/7 (ex 683/4) – 681/4 (ex 678/13 a sua volta ex 678/12° sua volta ex 678/7-678/9)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/2008 al 04/05/2004	***Omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Francesco Rinaldi	04/05/2004	13698	7347
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	20/05/2004	25746	17854
Dal 04/05/2004 al 22/02/1983	***Omissis*** proprietà 1/2 ***Omissis*** proprietà 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Giuseppe Cardinale	22/02/1983	3196	1374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	02/03/1983	6784	5900

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a luglio 2021:

ISCRIZIONI

Ipoteca Conc. A garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Bari il 24/12/2009
Reg. gen. 58156 - Reg. part. 12322
Importo: € 1.380.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 690.000,00
Percentuale interessi: 4,25
Rogante: Francesco Rinaldi
Data: 15/12/2009
N° repertorio: 23202/13229

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 12/06/2014
Reg. gen. 20096 - Reg. part. 2282
Importo: € 180.517,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 135.726,94
Percentuale interessi:
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 05/06/2014
N° repertorio: 1341/2014

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/02/2015
Reg. gen. 4287 - Reg. part. 519
Importo: € 650.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 636.777,93
Percentuale interessi:
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 15/01/22015
N° repertorio: 721

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/07/2018
Reg. gen. 30327 - Reg. part. 4620
Importo: € 120.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 94.221,98
Percentuale interessi:

Rogante: Tribunale di Bari
Data: 21/04/2017
N° repertorio: 2027/2017

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 06/11/2020
Reg. gen. 44626 - Reg. part. 31505
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 17/09/2020
N° repertorio: 5257

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 22/12/2020
Reg. gen. 52648 - Reg. part. 37206
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 24/11/2020
N° repertorio: 6866

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

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

Ipoteca Conc. A garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Bari il 24/12/2009
Reg. gen. 58156 - Reg. part. 12322
Importo: € 1.380.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 690.000,00
Percentuale interessi: 4,25
Rogante: Francesco Rinaldi
Data: 15/12/2009
N° repertorio: 23202/13229

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 12/06/2014
Reg. gen. 20096 - Reg. part. 2282
Importo: € 180.517,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 135.726,94
Percentuale interessi:

Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 05/06/2014
N° repertorio: 1341/2014

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/02/2015
Reg. gen. 4287 - Reg. part. 519
Importo: € 650.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 636.777,93
Percentuale interessi:
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 15/01/22015
N° repertorio: 721

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/07/2018
Reg. gen. 30327 - Reg. part. 4620
Importo: € 120.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Capitale: € 94.221,98
Percentuale interessi:
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 21/04/2017
N° repertorio: 2027/2017

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 06/11/2020
Reg. gen. 44626 - Reg. part. 31505
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 17/09/2020
N° repertorio: 5257

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 22/12/2020
Reg. gen. 52648 - Reg. part. 37206
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 24/11/2020
N° repertorio: 6866

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato e oggetto di un contratto di locazione ad uso deposito registrato il 29/05/2017 al n. 9764/3T e stipulato tra il debitore esecutato, ***Omissis*** in persona dell'amministratore unico ***Omissis*** e il Sig. ***Omissis***, con decorrenza dal 1/5/2017 al 30.6.2021.

Tanto premesso, il contratto è **OPPONIBILE** alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (6.11.2020, come da nota allegata alla presente relazione).

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 **1.150,00 €** per metro quadro di superficie utile

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
4°	Vano tecnico	20,44 mq	26,26 mq	1,00	26,26 mq
	Area Esterna		12,08 mq	0,30	3,62 mq
Totale superficie convenzionale:					29,88 mq

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 29,88 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $29,88 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = 34.362,00 \text{ €}$.

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 5.154,30 € 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 29.207,70.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 29.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Vano tecnico</u>	fg. 21, p.lla 678 sub. 19	1/1	€ 29.000,00

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, li 21/09/2021

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

indice allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Elaborati grafici prodotti
5. Documentazione fotografica
6. Atti di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documentazione amministrativa
9. Valori OMI
10. Contratto di locazione