
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 1

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.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	10
VALUTAZIONE DEL BENE	11
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	12
indice allegati.....	12

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 1**" composto da un appartamento, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Abitazione, Palo del Colle (BA) – via Carlo Borromero, n. 10, piano T-1-Amm-2, identificato in Catasto al fg. 21, p.lla 562, sub. 3.;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con via Carlo Borromero, a ovest, a sud e a nord con altra proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Palo del Colle, Via Carlo Borromeo, in Catasto identificato al foglio 21, part. 562, sub. 3.

Trattasi di unità immobiliare indipendente a destinazione residenziale sita nel centro storico della città che si sviluppa in 4 piani. I piani, sovrapposti tra loro, sono a pianta quadrata e comunicanti per mezzo di scala. Il manufatto è privo di ascensore.

L'accesso al bene è autonomo e avviene mediante una scala interna che connette tutti i livelli.

L'abitazione è munita di due servizi igienici e di un ripostiglio.

Il vano presente al secondo piano è caratterizzato da piccolo terrazzino che affaccia su via Borromeo, gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, discrete le rifiniture nel complesso.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione:

Esposizione: est

Altezza interna: Piano T. 2,80 m, Piano 1. 3,05 m

Piano Amm. 1,80 m, Piano 2. 3,20 m

Struttura: in pietra.

Solai: in pietra

Pareti esterne: in pietra

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Porte interne: in legno

Infissi esterni: in legno

Impianto elettrico: da revisionare

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:

- Concessione Edilizia prot. n. 2877 del 18/04/2002
- Permesso di Costruire in rinnovo del precedente - prot. n. 3328 del 04/06/2007;

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

Le irregolarità riguardano la presenza di ulteriori aperture verso l'esterno rispetto a quelle autorizzate. Tali opere 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: 1.000,00 € escluso IVA + oneri dovuti per Legge

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
21	562	3	A/3	4	4 vani	81 mq	Euro 340.86	T-1-2

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 negli elaborati catastali.

La difformità consiste nell'aver riscontrato delle ulteriori aperture verso l'esterno.

Tale condizione non muta di fatti né il numero di vani e ne la relativa consistenza e categoria catastale.

Pertanto non si necessita di alcuna variazione catastale.

CRONISTORIA CATASTALE

fig. 21, p.lla 562, sub. 3. - Abitazione:

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di PALO DEL COLLE (Codice: G291) Provincia di BARI Foglio: 21 Particella: 562 Sub.: 3
--	---

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 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		21	562	3			A/3	4	4 vani	Totale: 81 m² Totale escluse	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA CARLO BORROMEO n. 10 piano: T-1-2;												
effettuata con prot. n. BA0176462/2008 del 31/03/08												
Notifica												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Mappai Terreni Correlati

Codice Comune G291 - Sezione - Foglio 21 - Particella 562

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2008

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2008												
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	562	3			A/3	4	4 vani		Euro 340,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2008 protocollo n. BA0066048 in atti dal 01/02/2008 (n.
Indirizzo VIA CARLO BORROMEO n. 10 piano: T-1-2;												
effettuata con prot. n. BA0176462/2008 del 31/03/08												
Notifica												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 01/02/2008												
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	562	3			A/4	3	3,5 vani		Euro 169,91	VARIAZIONE del 01/02/2008 protocollo n. BA0066048 in atti dal 01/02/2008 FUSIONE- AMPLIAMENTO-
Indirizzo VIA CARLO BORROMEO n. 10 piano: T-1-2;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' per 1/1	

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/02/2008 protocollo n. BA0066048 in atti dal 01/02/2008 Registrazione: FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 2254.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente:

- foglio 21 particella 562 subalterno 1
- foglio 21 particella 562 subalterno 1
- foglio 21 particella 562 subalterno 2
- foglio 21 particella 562 subalterno 2

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2003 ad oggi	***Omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Francesco Rinaldi	03/07/2003	12475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Bari	10/07/2003	32275	22804	
Gli atti riguardano le particelle che hanno originato quelle attuali: Fg. 21 p.la 562/1-562/2					
Dal 13/11/2001 al 03/07/2003	***Omissis*** proprietà ½ ***Omissis*** proprietà 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Maria Chiara Tatarano	13/11/2001	9524	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Bari	23/11/2001	45203	31106	
Dal 31/03/1980 al 13/11/2001	***Omissis*** proprietà 1/2 ***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Somma	31/03/1980	9546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Bari	24/04/1980	13787	12225	

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

ISCRIZIONI

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: 15/01/2015
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

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 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

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra il debitore esecutato, ***Omissis*** in persona dell'amministratore unico ***Omissis*** e la Sig.ra ***Omissis***, con decorrenza dal 1/12/2015 al 30.11.2019, e registrato il 23/12/2015 n. 24606/3T.

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 **1.725,00 €** 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
T	Abitazione	13,56 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq
1°	Abitazione	17,72 mq	27,83 mq	1,00	27,83 mq
AMM	Abitazione	18,00 mq	27,85 mq	0,80	22,28 mq
2°	Abitazione	16,15 mq	24,00 mq	0,90	21,60 mq
	Terrazzo		5,00 mq	0,30	1,50 mq
Totale superficie convenzionale:					98,21 mq

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 98,21 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $98,21 \text{ mq} \times 1.725,00 \text{ €/mq} = 169.412,25 \text{ €}$.

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 25.411,84 € 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 144.000,41.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 144.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Abitazione</u>	fg. 21, p.lla 562, sub. 3.	1/1	€ 144.000,00

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