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 CONPANY S.P.A.
Codice fiscale: 05828330638
via Santa Brigida, 39 – Napoli (NA)

contro

****omissis****

****omissis****

LOTTO 45

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 45" 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. 20.;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con cortile esterno, a ovest con altra proprietà, a sud con vano scala 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. 20.

Trattasi di appartamento ad uso abitazione a piano terra con ingresso da scala condominiale.

Il bene è composto da ampia cucina, un servizio igienico, tre camere da letto, disimpegno, 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: nord-ovest
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: 0

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.lla**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Cons.**	**Sup Cat.**	**Rendita**	**Piano**
38	1489	20	C/3	5	130 mq	136	503,55	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 disposizione 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.lla 1489, sub. 20. - Laboratorio artigianale:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	****omissis**** proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1489 sub 20 Categoria: C/3 Classe: 5 Cons: 130 mq Sup. Catastale: 136 mq

		Rendita: 503.55 € Piano: T
Dal 27/08/2007 al 09/11/2015	****omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1489 sub 20 Categoria: C/3 Classe: 5 Cons: 130 mq Rendita: 503.55 € Piano: T
Dal 20/06/2006 al 27/08/2007	****omissis**** proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1489 sub 20 Categoria: C/3 Classe: 5 Cons: 237 mq Rendita: 918.00 € Piano: T
Dal 08/10/1997 al 20/06/2006	****omissis**** proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1489 sub 16 Categoria: in corso di costruzione Piano: 1

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

Laboratorio artigianale - fg. 38, p.lla 1489, sub. 20.:

****omissis****

(Proprietà 1/1)

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

Laboratorio artigianale - fg. 38, p.lla 1489, sub. 20.:

****omissis****

(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1988 ad oggi	***omissis*** proprietà 1000/1000	**Atto di assegnazione**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Oliva 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. 20.

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. 20.

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 dal sig. ****omissis**** ai sensi di contratto di comodato gratuito d'immobile stipulato con il debitore esecutato sig. ****omissis**** in data 19/09/2013.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/11/2013 ed è OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato prima del 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 **1.100,00 €** 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	117,65 mq	132,93 mq	1,00	132,93 mq	3,10 m
T	Area Esterna	43,65 mq	43,65 mq	0,15	6,55 mq	0,00 m
				Totale superficie convenzionale:	**139,478 mq**	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 139,48 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 139,478 mq x 1.100,00 €/mq = 153.425,25 €.
A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 23.013,79 € 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 130.411,46.
0
Quindi:

- ***Prezzo a base d'asta:*** **€ 130.500,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	**Dati catastali**	**Quota da trasferire**	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
Laboratorio artigianale	fg. 38, p.lla 1489, sub. 20.	1/1	***€ 130.500,00***

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 31/07/2020

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