
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 778/2018 del R.G.E.

promossa da

INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SCPA (Istituto di Credito)

Codice fiscale: 04932231006

piazza San Carlo, 156 – Torino (TO)

contro

*****omissis*****

LOTTO UNICO

Perizia privacy

INDICE

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
CERTIFICATO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	6
TITOLARITA' DEL BENE	7
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
STIMA.....	11
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	12

INCARICO

All'udienza del 22/03/2019, 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 05/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematicamente.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati, svolgendo le opportune operazioni di rito, il giorno 15 aprile 2019.

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;

2. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

Dal sopralluogo tecnico e dalle documentazioni acquisite si è riscontrato che il bene oggetto di esecuzione è ubicato in via Vittorio Bottego n. 18, Comune di Bari.

La proprietà è costituita da un appartamento sito al 4° piano di un fabbricato contiguo a destinazione d'uso residenziale raggiungibile per mezzo di vano scala condominiale munito di ascensore.

il bene non è frazionabile pertanto sarà posto in vendita come **LOTTO UNICO** di vendita.

CONFINI

Il LOTTO UNICO confina ad est con via Vittorio Bottego, a nord e a sud in parte con altra proprietà e in parte con l'esterno, ad ovest con l'esterno.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di CTU è sito in Bari alla via Vittorio Bottego n. 18, zona semicentrale della Città.

Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato al 4° piano di un complesso edilizio costruito ante 1967 di complessivi 7 piani fuori terra raggiungibile a mezzo di vano scala condominiale munito di ascensore.

L'appartamento è articolato da una zona ingresso/disimpegno, zona soggiorno, zona cucina abitabile munita di ripostiglio, 4 camere da letto e da servizio igienico.

Il bene è inoltre munito di 2 balconi ubicati in posizione diametralmente opposta, il primo accessibile dalla cucina e il secondo accessibile dal soggiorno.

Non ottimale l'organizzazione planimetrica in quanto non vi è una netta distinzione tra l'ambito spaziale della zona giorno e quello della zona notte.

Tutti i vani ad esclusione del disimpegno godono di aerazione naturale.

Buone le rifiniture nel complesso.

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE Piano 4:

Esposizione: il corpo di fabbrica è esposto ad est, ad ovest e su parte dei lati nord e sud

Altezza interna utile: 3.00 m

Struttura: telaio in c.l.s. armato

Pareti esterne: in muratura in buone condizioni

Pareti interne: in muratura rivestite con intonaco in buone condizioni

Pavimentazione interna: parquet in buone condizioni

Rivestimenti wc e k: presenti in ceramica in buone condizioni

Solai: in latero-cemento in buono stato

Copertura: piana

Infissi esterni ed interni: PVC rivestiti in legno con vetrocamera

Volte: piane

Impianto elettrico: impianto completo e funzionante in buono stato

Impianto termico: impianto di riscaldamento con radiatori

Caldaia: standard

Sanitari: presenti

Porte interne: in legno

Porta esterna: di tipo blindata

altri impianti: in buono stato da un esame a vista

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito di accertamenti presso l'Archivio di Stato di Bari (BA) e dalle documentazioni pervenute allo scrivente l'immobile risulta munito esclusivamente del titolo originario con il quale è stata legittimata la costruzione dell'intero fabbricato:

- Sanatoria in variante n° 551 del 08/04/1959;

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è DIFFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla sanatoria in variante n°551 del 08/04/1959 in quanto si è riscontrata una diversa distribuzione.

Per regolarizzare le difformità rappresentate sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria presso il Comune di Bari ai sensi dell'art. 6-bis. c.5 del DPR 380/2001.

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Diritti di segreteria
- Sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €
- Onorario tecnico pari a 500,00 € oltre IVA e oneri di legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
25	47	11	A/3	5	7 vani	138	1.156,86	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

A seguito del sopralluogo tecnico ed il confronto con gli elaborati catastali presenti agli atti si è riscontrata una lieve difformità consistente in una diversa distribuzione interna delle tramezzature.

Pertanto sarà necessario eseguire variazione catastale.

Costo pratica DOCFA:

- Tributi catastali: € 50,00

Onorario tecnico per presentazione e gestione pratiche catastali: € 300,00 oltre iva e oneri di legge.

CERTIFICATO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ABITAZIONE Piano 4

L'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 16/09/2019, valevole sino al 16/09/2029, codice identificativo n. R.G.E. 778.2018, redatto dal sottoscritto dott. arch. Rocco Guerra. In tale certificato si attesta che l'appartamento è posto in Classe Energetica "F".

CRONISTORIA CATASTALE

ABITAZIONE - piano 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/11/2015	<u>***omissis***</u>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 47 Sub 11 Zona censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 5 Cons: 7 vani Sup. Catastale: 138 mq. Rendita: 1.156,86 € Piano: 4
Dal 06/11/2012 al 09/11/2015	<u>***omissis***</u>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 47 Sub 11 Zona censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 5 Cons: 7 vani Rendita: 1.156,86 € Piano: 4
Dal 19/10/2005 al 06/11/2012	<u>***omissis***</u>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 47 Sub 11 Zona censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 5 Cons: 7 vani Rendita: 1.156,86 € Piano: 4
Dal 01/01/1992 al 19/10/2005	<u>***omissis***</u>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 47 Sub 11 Zona censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 5 Cons: 7 vani Rendita: 1.156,86 € Piano: 4

Dal 25/10/1986 al 01/01/1992	<u>***omissis***</u>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 47 Sub 11 Zona censuaria: 2 Categoria: A/3 Classe: 5 Cons: 7 vani Rendita: 3.640 £ Piano: 4
---------------------------------	----------------------	--

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il **LOTTO UNICO** identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati così come segue

Fg. 25 p.lla 47 sub 11

Appartiene a:

- ***omissis*** (proprietà per **1/1**)
(ESECUTATO)

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Da OGGI al 06/11/2012	<u>***omissis***</u>	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Michele Buquicchio	06/11/2012	43247	17855
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	20/11/2012	43453	31285
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AdE Bari	15.11.2012	28989	1T		
<p>Con il suddetto atto di donazione la signora <u>***omissis***</u> ha donato al coniuge la quota pari a ½ della piena proprietà dell'appartamento. Tale atto è successivo alla data di stipula dell'atto di mutuo nel quale la signora <u>***omissis***</u> compare in qualità di garante come terza datrice, ipotecando la quota di ½ che deteneva sull'immobile oggetto della presente perizia, come risulta da ispezione ipotecaria allegata alla presente (vedi pag 8)</p>					
Dal 19/10/2005 al	<u>***omissis***</u>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume

06/11/2012	;	Notaio Michele Labriola	19/10/2005	32602	8737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	20/10/2005	55453	33665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	19/10/2005	13310	1T		
Dal 25/10/1986 al 19/10/2005	***omissis***	Successione Testamentaria in morte della madre Tatantino Gaetanella			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Polito	04/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	28/04/1989	17161	13970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	16/04/1987	8405			

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al mese di settembre 2019 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Bari il 20/10/2005

Reg. gen. 55456 - Reg. part. 14416

Importo: € 420.000,00

A favore di BANCA INTESA S.P.A.

Contro ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***

Capitale: € 280.000,00

Percentuale interessi: 3.6 %

Pubblico Ufficiale:

Data: 20/10/2005

N° repertorio: 32603

TRASCRIZIONI

Successione Testamentaria

Trascritto a Bari il 28/04/1989

Reg. gen. 17161 - Reg. part. 13970
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Pubblicazione testamento: Notaio Polito
Data: 25/10/1986
N° repertorio:

Atto tra vivi – Atto notarile pubblico – compravendita

Trascritto a Bari il 20/10/2005
Reg. gen. 55453 - Reg. part. 33665
A favore di: ***omissis***, ***omissis***
Contro: ***omissis***
Rogante: Notaio Labriola Michele
Data: 19/10/2005
N° repertorio: 32602/8737

Atto tra vivi – Atto notarile pubblico – donazione

Trascritto a Bari il 20/11/2012
Reg. gen. 43453 - Reg. part. 31285
A favore di: ***omissis***
Contro: ***omissis***
Rogante: Notaio Buquicchio Michele
Data: 06/11/2012
N° repertorio: 43247/17855

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Bari il 27/11/2018
Reg. gen. 52208 - Reg. part. 37290
A favore di ISP OBG S.R.L.
Contro: ***omissis***
Rogante: Unep Corte appello di Bari
Data: 13/11/2018
N° repertorio: 11937/2018

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

Relativamente agli immobili che costituiscono il **LOTTO UNICO** si sono individuate le seguenti **FORMALITÀ** che saranno cancellate a cura della procedura:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Bari il 20/10/2005
Reg. gen. 55456 - Reg. part. 14416
Importo: € 420.000,00
A favore di BANCA INTESA S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 3.6 %
Pubblico Ufficiale:

Data: 20/10/2005
N° repertorio: 32603

- **Atto esecutivo o cautelare** – verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Bari il 27/11/2018
Reg. gen. 52208 - Reg. part. 37290
A favore di ISP OBG S.R.L.
Contro: ***omissis***
Rogante: Unep Corte appello di Bari
Data: 13/11/2018
N° repertorio: 11937/2018

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile ubicato al quarto piano è risultato occupato dal sig. ***omissis*** (esecutato).

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente valutando le ragioni di carattere tecnico ed economico ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **LOTTO UNICO** di vendita.

STIMA

Il bene oggetto di vendita è ubicato in zona semi-centrale del paese.

Dallo studio dei valori OMI, borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a 1.800,00 €/mq.

VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta a piano terra	1.800,00 €/mq
---	----------------------

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
4° PIANO	Abitazione	115,91 mq	134,78 mq	1.00	134,78 mq	3,00 m
	Balconi		12,97 mq	0.25	3,24 mq	
Totale superficie convenzionale:					138,02 mq	

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato superficie complessiva di 138,02 mq. Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 138,02 mq x 1.800,00 €/mq = 248.436,00 €.

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari a 37.265,40 € 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 bene è pari ad euro 211.170,60. Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 211.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 1			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
APPARTAMENTO Via Vittorio Bottego, 18 – piano 4	Fg. 25 p.lla 47 sub. 11	1 / 1	€ 211.000,00

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 17/09/2019

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