
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2022 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

Custode giudiziario

AVV. FRANCESCO CONVERTI

Giudice dell'Esecuzione

ANTONIO RUFFINO

LOTTO 5

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	7
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE	7
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
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	9
VALUTAZIONE DEL BENE	10
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	11
Indice allegati.....	11

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 27/10/2022, 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 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nei giorni 21/11/2022 e 25/11/2022.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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 5**" composto da un immobile di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Deposito, Monopoli (BA) – via Sergente Eustachio Corbacio, n. 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 29;

CONFINI

Il LOTTO confina a nord con vano scala e altra proprietà, a sud-est con vano scala, a sud, ovest ed est con altra proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Monopoli, Via Sergente Eustachio Corbacio n.1, in Catasto identificato al foglio 11, part. 1744, sub. 29. Trattasi di unità immobiliare indipendente facente parte di un fabbricato risalente ai primi anni '80. Si sviluppa su un unico livello a piano interrato e l'accesso al bene avviene mediante due scale disposte rispettivamente una a sud ed una a nord. La scala presente sul lato sud è di pertinenza esclusiva e permette l'accesso sia al secondo piano interrato che al piano terra con affaccio su zona scoperta di pertinenza non esclusiva. Attualmente un ulteriore accesso è garantito attraverso un varco realizzato nella parete divisoria tra il bene in questione e il bene identificato catastalmente al Fg. 11 P.IIa 1744 Sub. 25 e non incluso in questo lotto di vendita.

Il bene è costituito da un'ampia zona deposito, una stanza adibita a cucina e due camere di minori dimensioni destinati sempre a deposito. Sono inoltre presenti tre piccoli servizi igienici e sul lato ovest delle cavità di forma irregolare, alcune delle quali ospitano dei forni in muratura. La scarsa illuminazione naturale dell'intero deposito è garantita da lucernari disposti in modo spaiato.

Il cespite si presenta in uno stato di degrado relativo alle rifiniture ma anche dal punto di vista strutturale, con fenomeni infiltrativi nonché parti prive di intonaco. Inoltre i sanitari si presentano in pessime condizioni e gli spazi ospitano accatastamenti di materiale di vario genere. Vi è inoltre una servitù riguardante un tubo di deflusso che attraversa le stanze.

Si sono riscontrati incompleti e scarsi interventi strutturali e un importante danno ad un pilastro con espulsione del copriferro e ferri di armatura fortemente ossidati, come messo in evidenza del report fotografico. Il bene oggetto di esecuzione necessita pertanto di una manutenzione massiva riguardante le strutture, gli impianti e le rifiniture.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord e sud-est

Altezza interna: 2,48 m

Struttura: in muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti interne: parzialmente intonacate

Pavimentazione interna: assente e in parte piastrelle

Rifiniture bagno: piastrelle in ceramica

Porte interne: in legno

Impianto illuminazione: presente

Impianto riscaldamento: con radiatori in ghisa, non conforme

Cancelli: in ferro

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:

- Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 163, prot. n. 5599/86 del 21/04/1988

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati. Dai rilievi espletati si è riscontrata una altezza reale netta inferiore a quella di progetto. Inoltre, il cespite ha una destinazione ad uso commerciale dal punto di vista autorizzativo, diversamente dalla categoria dichiarata dagli atti catastali. Per le considerazioni suddette, il sottoscritto ha ritenuto opportuno inquadrare l'intero immobile come bene a destinazione deposito, essendo tale destinazione d'uso compatibile con le altezze riscontrate, oltre che per le caratteristiche intrinseche del bene.

Ulteriore irregolarità riguarda l'apertura di un varco che permette l'accesso ad un altro subalterno non incluso nel presente Lotto di vendita e che pertanto dovrà essere chiuso, e la traslazione di un varco di accesso al locale cucina che dovrà essere ripristinato.

Per le considerazioni suddette, è necessario procedere con pratica di variazione destinazione d'uso per mezzo di SCIA presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 4.000,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione).

La stima terrà conto dei costi generali di adeguamento e di ristrutturazione del bene per renderlo usufruibile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
11	1744	29	C/2	3	382 mq	424 mq	Euro 828,60	S1

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 in atti presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari. Le difformità riguardano l'apertura di un varco nella zona disimpegno che permette l'accesso ad un altro subalterno e che pertanto dovrà essere chiuso, e la traslazione di un varco di accesso al locale cucina che dovrà essere ripristinato. Con il ripristino delle irregolarità riscontrate, non sarà necessaria alcuna pratica catastale.

L'immobile risulta con destinazione d'uso Commerciale/Ristorazione nelle ultime tavole approvate dal Comune, mentre risulta con categoria Deposito agli atti del Catasto. Riscontrato lo stato dei luoghi e l'altezza reale, il sottoscritto ha ritenuto opportuno inquadrare l'immobile a destinazione deposito, conformemente alla categoria catastale.

La stima terrà conto dei costi generali di adeguamento e di ristrutturazione del bene per renderlo usufruibile.

CRONISTORIA CATASTALE

fig. 11, p.lla 1744, sub. 29. - Deposito:

Dati della richiesta	Comune di MONOPOLI (Codice:F376)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 11 Particella: 1744 Sub.: 29

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------

Unità immobiliare dal 08/01/2016

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		11	1744	29			C/2	3	382 m ²	Totale: 424 m ²	Euro 828,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2016 Pratica n. BA0018400 in atti dal 08/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16129.1/2016)
Indirizzo		VIA SERGENTE EUSTACHIO CORBACIO n. 1 Interno 8 Piano 51										
Notifica						Partita				Mod.58		7992

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F376 - Foglio 11 - Particella 1744

Situazione dell'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		11	1744	29			C/2	3	382 m ²	Totale: 424 m ²	Euro 828,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 8 Piano 51										
Notifica						Partita		7992		Mod.58		7992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		11	1744	29			C/2	3	382 m ²		L. 1.604.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 8 Piano 51										
Notifica						Partita		7992		Mod.58		7992

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1987

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		11	1744	29			C/2	3	382 m ²		L. 1.680	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/1987 in atti dal 09/12/1999 (n. 271.1/1987)
Indirizzo		VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 8 Piano 51										
Notifica						Partita		7992		Mod.58		7992

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/1987

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		11	1744	29								FRAZIONAMENTO del 09/10/1987 in atti dal 18/08/1988 (n. 271/1987)
Indirizzo		VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Interno 8 Piano 51										
Notifica						Partita		7992		Mod.58		-
Annotazioni		di studio: da verificare.										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/10/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 09/10/1987 in atti dal 18/08/1988 (n. 271/1987)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

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		11	1744	18								VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE in atti dal 18/08/1988 (n. 114/1986)
Indirizzo		VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Piano 51										
Notifica						Partita		7992		Mod.58		-
Annotazioni		di studio: da verificare.										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		11	1744	18								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Piano S1										
Notifica					Partita		7992		Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			fino al 09/10/1987
DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 30/06/1987	

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 13/05/1976 ad oggi	***omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc. N.
		Notaio Rotondo Silvio	13/05/1976	89009	9923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Vol.
		Bari	22/05/1976	09606	198
Gli atti riguardano le particelle e subalterni che hanno originato quelle attuali: Fg. 11 p.lla 1744 sub. 29					

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a novembre 2022:

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 28/06/2003
Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523
Importo: € 413.200,00
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 240.497,92
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 26/11/1994
N° repertorio: 11580/1994
Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013
Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013
Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014
Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014
Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015
Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 17/06/2022
Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI
Data: 03/06/2022
N° repertorio: 4354

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Dal sopralluogo espletato, si è riscontrato la presenza di una servitù riguardante un tubo di deflusso che attraversa le stanze.

Non sussistono ulteriori oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 28/06/2003
Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523
Importo: € 413.200,00
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 240.497,92
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 26/11/1994
N° repertorio: 11580/1994
Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013
Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013
Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014

Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014
Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015
Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 17/06/2022
Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI
Data: 03/06/2022
N° repertorio: 4354

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta non occupato e non risulta un contratto di locazione in essere.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del **Lotto 5** costituito dal Bene:

- **Bene n°1** – Deposito, Monopoli (BA) – via Sergente Eustachio Corbacio, n. 1, piano S1, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 29.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal 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 **700,00 €/mq**.

<u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</u>	700,00 €/mq
--	--------------------

Il valore unitario individuato tiene conto inoltre dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale
S1	Deposito	449,51 mq	1,00	449,51 mq
Totale superficie convenzionale:				449,51 mq

La superficie convenzionale complessiva è pari a 449,51 mq.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $449,51 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 314.657,00$

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 314.700,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 5

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Deposito</u>	fg. 11, p.lla 1744, sub. 29	1/1	€ 314.700,00

La stima ha tenuto conto dei costi generali di adeguamento e di ristrutturazione del bene per renderlo usufruibile.

NOTA: riscontrato lo stato dei luoghi e l'altezza netta reale il sottoscritto ha ritenuto opportuno inquadrare i cespiti che costituiscono il lotto come beni a destinazione deposito.

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 20/12/2022

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

Indice allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visura storica catastale
3. Planimetria catastale
4. Atti amministrativi
5. Ispezioni ipotecarie
6. Atto di provenienza
7. Elaborati grafici
8. Valori comparativi