
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 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	7
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'	11
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	11
VALUTAZIONE DEL BENE	12
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	13
Indice allegati.....	13

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 architetto guerra@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

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** – Ufficio, sito in Monopoli (BA) – via Enrico Fermi, n. 20, piano T, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 20, consistenza 6 vani, categoria A/10, classe 1;

CONFINI

Il LOTTO confina a est con via Enrico Fermi, a ovest, a sud e a nord con pertinenza esterna non esclusiva.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Monopoli, Via Enrico Fermi n.20, in Catasto identificato al foglio 11, part. 1744, sub. 20, categoria A/10 Ufficio.

Trattasi di unità immobiliare indipendente attualmente adibita ad uso abitativo, edificata nei primi anni degli anni '80 e con ultima variazione planimetrica risalente al 1986. L'appartamento si sviluppa su un unico livello a piano terra ed è accessibile unicamente attraverso un'area esterna comune censibile prospiciente la linea ferroviaria.

L'immobile è costituito da una zona ingresso, quattro camere, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio. Il vano più ad ovest è allestito ad uso cucina, con allaccio idraulico e pareti rivestite con piastrelle.

L'area esterna di pertinenza comune è costituita da un patio pavimentato e delimitato da un muretto alto circa 1,10 mt, posto allo stesso livello dell'abitazione e che la circonda su tre lati. Una ulteriore zona pavimentata antistante l'abitazione, posta ad un livello leggermente superiore rispetto alla stessa, ospita un pozzo. Completa l'area esterna dinanzi all'abitazione una zona verde che si sviluppa longitudinalmente alla linea ferroviaria.

Il bene si presenta in uno stato di conservazione mediocre con scarse rifiniture e necessita di una manutenzione riguardante gli impianti. L'area esterna di pertinenza non esclusiva presenta uno stato di incuria del verde oltre la presenza accatastata di materiale di vario genere.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ufficio:

Esposizione: su tutti i lati

Altezza interna: 2,80 m

Struttura: in muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti esterne: intonacate

Pareti interne: intonacate

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica

Porte interne: in legno

Infissi esterni: in legno con persiana

Cancello esterno: in ferro con apertura a doppia anta

Impianto idraulico: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto di riscaldamento: radiatori in ghisa

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. Le irregolarità riguardano l'assenza di un tramezzo divisorio tra due camere che allo stato di fatto formano un unico ambiente. Le opere edili sono sanabili a mezzo di istanza in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli.

I costi da sostenere per la richiesta della CILA in sanatoria sono:

- Diritti di segreteria: 85,00 €
- Sanzione: 1000,00 €

Onorario tecnico: 2.000,00 € escluso IVA + oneri dovuti per Legge

NOTA: Dal sopralluogo espletato e dall'indagine documentale, si è riscontrato che l'area scoperta adiacente al bene oggetto di stima e identificata in catasto al Fg. 11 P.IIa 1744 Sub. 21 risulta agli atti un bene comune censibile ai beni identificati con Fg. 11 P.IIa 1744 Sub. da 1 a 20, pertanto non a pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di questa stima.

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	20	A/10	1	6 vani	106 mq	Euro 1.611,35	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 NON E' CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati in atti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari. La difformità riguarda una diversa distribuzione interna degli spazi, nel dettaglio l'assenza di un tramezzo divisorio tra due camere. Inoltre l'immobile risulta ubicato in Via Enrico Fermi n. 20, diversamente dall'indicazione in catasto. Pertanto sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale.

Per poter regolarizzare tali difformità è necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

CRONISTORIA CATASTALE

Fig. 11, P.Ila 1744, Sub. 20. - Ufficio:

Dati della richiesta	Comune di MONOPOLI (Codice:F376)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 11 Particella: 1744 Sub.: 20

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	20			A/10	1	6 vani	Totale: 106 m ²	Euro 1.611,35	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2016 Pratica n. BA0018393 in atti dal 08/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16122.1/2016)
Indirizzo		VIA SERGENTE EUSTACHIO CORBACIO n. 2 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		-

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	20			A/10	1	6 vani	Totale: 106 m ²	Euro 1.611,35	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SERGENTE CORBACIO n. 2 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2014

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	20			A/10	1	6 vani		Euro 1.611,35	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2014 Pratica n. BA0355133 in atti dal 06/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150225.1/2014)
Indirizzo		VIA S. CERBASCO n. 2 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		-

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	20			A/10	1	6 vani		L. 3.120.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA S. CERBASCO n. 2 Piano T										
Notifica						Partita		10079		Mod.58		-

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	20			A/10	1	6 vani		L. 1.608	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 17/09/1990 (n. 244/1986)
Indirizzo		VIA S. CERBASCO n. 2 Piano T										
Notifica						Partita		10079		Mod.58		-

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	20								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA S. CERBASCO n. 2 Piano T										
Notifica						Partita		10079		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
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	21/05/1976	09606	198		

Gli atti riguardano le particelle e subalterni che hanno originato quelle attuali: Fg. 11 p.lla 1744 sub. 20

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

Ipoteca in rinnovazione per ipoteca da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/02/2015
Reg. gen. 25993 - Reg. part. 3481
Importo: € 92.962,24
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 58.475,91
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/05/1993
N° repertorio: 2042/1993
Annotazioni: Reg. gen. 4709 – Reg. part. 524 del 12/02/2014
Reg. gen. 18929 – Reg. part. 1702 del 12/05/2015
Reg. gen. 19274 – Reg. part. 1769 del 14/05/2015

Ipoteca in rinnovazione per ipoteca da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 27/11/2013
Reg. gen. 39515 - Reg. part. 5335
Importo: € 87.883,06
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 62.506,87
Interessi: € 22.277,45
Spese: € 3.098,74
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 27/09/1993
N° repertorio: 3513
Annotazioni: Reg. gen. 18930 – Reg. part. 1703 del 12/05/2015
Reg. gen. 19275 – Reg. part. 1770 del 14/05/2015

Ipoteca Legale
Iscritto a Roma il 16/04/2015
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 1792
Importo: € 334.041,50
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 167.020,75
Rogante: ***omissis***
Data: 15/04/2015
N° repertorio: 3135/1415

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

Non sussistono oneri, pesi, servitù 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

Ipoteca in rinnovazione per ipoteca da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/02/2015
Reg. gen. 25993 - Reg. part. 3481
Importo: € 92.962,24
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 58.475,91
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/05/1993
N° repertorio: 2042/1993
Annotazioni: Reg. gen. 4709 – Reg. part. 524 del 12/02/2014
Reg. gen. 18929 – Reg. part. 1702 del 12/05/2015
Reg. gen. 19274 – Reg. part. 1769 del 14/05/2015

Ipoteca in rinnovazione per ipoteca da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 27/11/2013

Reg. gen. 39515 - Reg. part. 5335
Importo: € 87.883,06
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 62.506,87
Interessi: € 22.277,45
Spese: € 3.098,74
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 27/09/1993
N° repertorio: 3513
Annotazioni: Reg. gen. 18930 – Reg. part. 1703 del 12/05/2015
Reg. gen. 19275 – Reg. part. 1770 del 14/05/2015

Ipoteca Legale
Iscritto a Roma il 16/04/2015
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 1792
Importo: € 334.041,50
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Capitale: € 167.020,75
Rogante: ***omissis***
Data: 15/04/2015
N° repertorio: 3135/1415

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 occupato dalla coniuge superstite nonostante il bene abbia una destinazione dal punto di vista comunale ad "uso ufficio", come rappresentato nelle tavole

acquisite dall'ufficio competente e che per altro sono complementari con gli elaborati catastali. Nel merito si lascia ogni opportuna valutazione e decisione al G.E..

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 1** costituito dal Bene:

- **Bene n°1** – Ufficio, Monopoli (BA) – via Enrico Fermi, n. 20, piano T, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 20;

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 1.300,00 €/mq.

VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta	1.300,00 €/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 Lorde	Coeff. ponderazione	Superficie Convenzionale
TERRA	Ufficio	106,47 mq	1,00	106,47 mq
Totale superficie convenzionale:				106,47 mq

La superficie convenzionale complessiva del bene è pari a 106,47 mq. Pertanto moltiplicando tale superficie per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 106,47 mq x 1.300,00 €/mq = 138.411,00 €.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 138.400,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO 1

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Ufficio</u>	fg. 11, p.IIa 1744, sub. 20.	1/1	€ 138.400,00

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

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 Fg.11 P.IIa 1744 Sub.20
3. Visura storica catastale Fg.11 P.IIa 1744 Sub.21
4. Planimetria catastale
5. Ispezioni ipotecaria
6. Atti amministrativi
7. Atto di provenienza
8. Elaborati grafici
9. Valori comparativi