
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 14

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..... | 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..... | 8 |
| 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

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 14" composto da un deposito, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Deposito, Monopoli (BA) – via Sergente Eustachio Corbacio, n. 1, piano S2, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 38, consistenza 22 mq, categoria C/2, classe 5.

CONFINI

Il LOTTO confina a nord-est e sud-ovest con altra proprietà, a sud-est con disimpegno-spazio carrabile comune e a nord-ovest con linea ferroviaria.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Monopoli, Sergente Eustachio Corbacio n. 1, in Catasto identificato al foglio 11, part. 1744, sub. 35. Trattasi di deposito al piano 2° interrato facente parte di fabbricato risalente agli inizi degli anni 80.

Il cespite è costituito da un unico vano ed è possibile accedere allo stesso attraverso un cancello che si affaccia su un disimpegno carrabile comune alle altre U.I.

Sia il bene sopra descritto che gli spazi comuni allo stesso piano si presentano in pessime condizioni e necessitano di una manutenzione massiva riguardante sia la parte strutturale che le rifiniture. Si sono infatti riscontrati fenomeni infiltrativi e di umidità su tutte le pareti e sul soffitto con parti di intonaco ammalorato e da ripristinare. Sono presenti accatastamenti vari, tra cui materiale da costruzione, materiale da risulta oggetti di vario genere.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Deposito:

Esposizione: nessuna

Altezza interna: 2,60 m

Struttura: in muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti interne: parzialmente intonacate

Pavimentazione interna: assente, cemento

Cancello ingresso: in ferro

Impianti illuminazione: presente

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 risulta CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------|-----------|--------|-------|----------|------------|-------|
| Foglio | P.IIa | Sub. | Categoria | Classe | Cons. | Sup Cat. | Rendita | Piano |
| 11 | 1744 | 38 | C/2 | 5 | 22 mq | 26 mq | Euro 64,76 | S2 |

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 E' CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati in atti presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari.

CRONISTORIA CATASTALE

fig. 11, p.lla 1744, sub. 38 - Deposito:

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di MONOPOLI (Codice:F376) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BARI Foglio: 11 Particella: 1744 Sub.: 38 |

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 22/07/2020

| 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 | 38 | | | C/2 | 5 | 22 m ² | Totale: 26 m ² | Euro 64,76 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2020 Pratica n. BA0122744 in atti dal 22/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53102.1/2020) |
| Indirizzo | | VIA SERGENTE EUSTACHIO CORBACIO n. 1 Piano S2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | 7992 | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F376 - Foglio 11 - Particella 1744

Situazione dell'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 | 38 | | | C/2 | 5 | 22 m ² | Totale: 26 m ² | Euro 64,76 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2016 Pratica n. BA0018409 in atti dal 08/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16138.1/2016) |
| Indirizzo | | VIA SERGENTE EUSTACHIO CORBACIO Piano S2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | 7992 | |

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 | 38 | | | C/2 | 5 | 22 m ² | Totale: 26 m ² | Euro 64,76 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | VIA SERGENTE CORBACIO Piano S2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | di studio: pr 98/99. | | | | | | | | | | |

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 | 38 | | | C/2 | 5 | 22 m ² | | L. 125.400 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo | | VIA SERGENTE CORBACIO Piano S2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | di studio: pr 98/99. | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/04/1984 (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 | 38 | | | C/2 | 5 | 22 m ² | | L. 136 | FRAZIONAMENTO del 04/04/1984 in atti dal 27/04/1998 (n. 262.1/1984) |
| Indirizzo | | VIA SERGENTE CORBACIO Piano S2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | di studio: pr 98/99. | | | | | | | | | | |

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/04/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|---|-------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | FRAZIONAMENTO del 04/04/1984 in atti dal 27/04/1998 (n. 262.1/1984) | |

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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 | 19 | | | | | | | | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo | | VIA SERGENTE CORBACIO n. 1 Piano S2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |

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 | | | fino al 04/04/1984 |
| 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. 38

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

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

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 non risulta occupato e non risulta nessun 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 14** costituito dal Bene:

- **Bene n°1** – Deposito, Monopoli (BA) – via Sergente Eustachio Corbacio, n. 1, piano S2, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 1744, sub. 38;

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 490,00 €/mq.

| | |
|---|--------------------|
| VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta | 490,00 €/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 |
|---|--------------|------------------|------------------------------|--------------------------|
| S2 | Deposito | 27,44 mq | 1,00 | 27,44 mq |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 27,44 mq |

La superficie convenzionale complessiva è pari a 27,44 mq.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 27,44 mq x 490,00 €/mq = € 13.445,60

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 13.400,00**

| TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO | | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Identificazione del bene | Dati catastali | Quota da trasferire | PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO |
| <u>Deposito</u> | fg. 11, p.lla 1744, sub. 38 | 1/1 | € 13.400,00 |

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 storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Atti amministrativi
5. Ispezioni ipotecarie
6. Atto di provenienza
7. Elaborati grafici
8. Valori comparativi