

Geom. Evangelista Pice
C.F. PCIVGL75P07A662J
P.IVA 05371580720

Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Bari n°3390
Iscrizione Albo dei Geologi della Regione Puglia n° 614

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE N°368/2022

G.E. DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile sito in Rutigliano (BA), alla Via A. San Felice n°12 secondo piano, in C.N.E.U. al Fg.10, Part.IIa 243,
Sub. 10, Cat. A3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico in Bitritto (BA) - Via F. Fumarola n° 3 - 70020
email: e.pice@studiodipice.com
PEC: evangelista.pice@esoped.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

A) CONFERIMENTO INCARICO

Il G.E. Dott.sa Marisa Attollino con Decreto del 13 dicembre 2022, ai sensi degli artt. 559 e 569 del c.p.c., ha nominato il sottoscritto Dott. Geom. Evangelista Pice, con studio professionale in Via F. Fumarola n° 3 – 70020 – Bitritto (BA), e-mail: e.pice@studiopice.com, PEC: evangelista.pice@geopec.it, ESPERTO stimatore del compendio relativo all'immobile di seguito descritto di cui alla Procedura R.G.E. n°368/2022 del Tribunale di Bari – Sezione Esecuzioni Immobiliari – CUSTODE giudiziario avv. Vincenzo Colaninno, di Bari. L'accettazione dell'incarico è stata sottoscritta digitalmente a seguito di PEC in data 20 dicembre 2022.

B) TITOLARITA' ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è sito in Rutigliano (BA), alla Via A. San Felice n°12 al piano secondo, riportato in N.C.E.U. di Bari al Fg. 10, Part.IIIa 243, Sub. 10, Cat. A3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, della superficie totale di 142,00 mq, escluse le aree scoperte, con rendita di € 419,62.

La ricerca svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, ha evidenziato la totale proprietà in capo ai signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

diritto di proprietà: per ½;

regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5);

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

diritto di proprietà: per 1/2;

regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5),

con atto di compravendita del 29 novembre 2007 a cura del Notaio Dott.ssa Tatarano Maria Chiara con sede in Bari, repertorio n° 24461, voltura del 41134.1/2007, in atti dal 10 dicembre 2007.

C) OPERAZIONI PERITALI

C.1) Verbale delle operazioni peritali in data 2 febbraio 2023.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 7 febbraio 2023, alle ore 10:00 presso l'unità immobiliare in oggetto, sita in Rutigliano (BA), alla Via San Felice n°12 al piano secondo, di proprietà dei coniugi [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Sono intervenuti l'avv. Vincenzo Colanninno in qualità di Custode Giudiziario, lo scrivente e i signori predetti in qualità di proprietari dell'immobile. Le operazioni si sono concluse alle ore 11:10.

C.2) Individuazione del bene - Lotto Unico

Trattasi di un immobile per civile abitazione, sito in Rutigliano (BA), alla Via San Felice n°12 al piano secondo, porzione di un fabbricato di vecchia costruzione situato nel centro storico del Comune di Rutigliano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tab. 1 – catasto fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Subalterno	Partita	Zona PRG	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	243	10	-	B1	A/3	3	6,5	€ 419,62

Indirizzo: Via Ascanio San Felice n°12 – Rutigliano (BA). (Lat. 41.080744° - Long. 17.005468°)

Tab. 2 – intestazione

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per ½
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per ½

Tab. 3 – consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	156,20 mq	1	156,20 mq	3,20 m	Secondo
Totale superficie convenzionale				156,20 mq	-	2
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva				156,20 mq		

C.3) Descrizione dell'immobile-rispondenza catastale-diformità urbanistica

Trattasi di un immobile per civile abitazione posta al piano secondo, porzione di un fabbricato di vecchia costruzione privo di ascensore situato nel centro storico di Rutigliano (BA), alla Via Ascanio San Felice n°12, edificato prima del primo settembre 1967. L'accesso all'immobile è consentito tramite una rampa di scale condominiale. L'immobile confina nel suo insieme con Via Ascanio San Felice sul prospetto principale, ed altre unità immobiliari non identificate.

L'intero fabbricato è stato edificato in muratura portante. L'immobile oggetto di stima, originariamente costituito da 6,5 vani, compresi un disimpegno, due ripostigli, un cucinino e un bagno, ad oggi risulta modificato in pianta, in relazione a nuovi ambienti creati. Le variazioni apportate, prive di titolo edilizio, riguardano la demolizione di alcuni tramezzi interni, chiusure e aperture di porte e/o varchi, con l'obiettivo di modificare gli spazi interni. Difatti la cucina risulta posizionata in una porzione dell'immobile non corrispondente a quella originaria riportata nella planimetria catastale allegata.

Esso si presenta in generale in condizioni discrete, in relazione sia agli impianti civili esistenti sia allo stato manutentivo delle pareti e dei pavimenti. Il bagno e la cucina sono dotati di rivestimenti in piastrelle ceramiche, così come il pavimento dell'intero compendio. Gli infissi interni sono in legno di mogano tamburato e vetro opalino, mentre quelli esterni sono in alluminio verniciato di colore bianco, a taglio freddo dotati di vetro camera. Insistono due ingressi indipendenti, per l'accesso allo stesso immobile. Sono presenti nel bagno alcune macchie di umido conseguenti a fenomeni di condensa. Non si evidenziano particolari fenomeni di degrado in relazione alle rifiniture esistenti.

Le difformità urbanistiche possono essere riscontrate ponendo a confronto quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, con quanto riscontrato e riportato nella pianta allegata. L'aggiornamento della planimetria catastale può essere eseguita mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. La superficie tuttavia è conforme a quanto dichiarato nei dati catastali.

Lo scrivente ha fatto redigere da un proprio tecnico di fiducia, esperto in campo energetico, l'attestato di prestazione energetica (APE), alla presente allegato (cfr. sub.14)

C.4) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

Lo stato manutentivo del compendio immobiliare è in generale discreto, a parte piccole manifestazioni di umidità rilevate sul soffitto del bagno, dovute a fenomeni di condensa. Le condizioni interne di pareti, pavimenti e rivestimenti, sono altrettanto discrete, anche con riferimento agli impianti civili in dotazione (elettrici, idrici, fognanti, ecc...).

C.5) Stato di possesso ed occupazione del bene

L'accesso al bene in questione non è stato forzoso (cfr. all.to sub.3). I rilievi sono stati eseguiti alla presenza dei proprietari/esecutati e del custode giudiziario. Non ci sono altri comproprietari dell'immobile all'infuori degli esecutati che detengono, pro quota 1/2, l'intera proprietà dello stesso (cfr. all.ti sub.5 e sub.6) e lo occupano con il proprio nucleo familiare. La sua vendita non è soggetta ad IVA sia perché l'immobile staggito non è un bene strumentale (trattandosi di una abitazione di classe A/3) sia perché gli esecutati sono persone fisiche e non giuridiche.

D) PROVENIENZE VENTENNALI

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La stessa risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., prodotta dal creditore procedente, emerge quanto di seguito descritto analiticamente:

Tab. 4

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI
Dal 24/09/1978 al 15/12/1978	Usufrutto per 1/1 [REDACTED]	Atto del 24/09/1978 Pubblico ufficiale PETROCELLI Sede RUTIGLIANO (BA) Repertorio n. 12074 - DIVIS.- DONAZ.-VEND.-
Dal 24/09/1978 al 15/12/1978	Nuda proprietà per 1/ [REDACTED]	IST.BA554495/07 Voltura n. 305.1/1978 - Pratica n. BA0601552 in atti dal 20/09/2007
Dal 15/12/1978 al 19/04/1979	Proprietà per 1/1 [REDACTED]	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/12/1978 - CONS. USUFR. Voltura n. 33711.1/2007 - Pratica n. BA0611793 in atti dal 27/09/2007
Dal 19/04/1979 al 29/11/2007	Proprietà per 1/2 [REDACTED]	Atto del 19/04/1979 Pubblico ufficiale DENORA Sede BARI (BA) Repertorio n. 12286 -
Dal 19/04/1979 al 29/11/2007	Proprietà per 1/2 [REDACTED]	COMPRAVENDITA ISTANZA BA554945/07 Voltura n. 400.1/1979 Pratica n. BA0619879 in atti dal 01/10/2007
Dal 24/09/1978 al 23/01/2006	Usufrutto per 1/3 [REDACTED]	FUSIONE del 23/01/2006 Pratica n. BA0024834 in atti dal 23/01/2006 FUSIONE (n. 1793.1/2006)
Dal 24/09/1978 al 23/01/2006	Proprietà per 1/4 [REDACTED]	
Dal 24/09/1978 al 23/01/2006	Proprietà per 1/4 [REDACTED]	
Dal 24/09/1978 al 23/01/2006	Proprietà per 1/4 [REDACTED]	
Dal 24/09/1978 al 23/01/2006	Proprietà per 1/4 [REDACTED]	
Dal 29/11/2007	Proprietà per 1/2 [REDACTED]	Atto del 29/11/2007 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Sede BARI (BA) Repertorio n. 24461 - COMPRAVENDITA
Dal 29/11/2007	Proprietà per 1/ [REDACTED]	Nota presentata con Modello Unico n. 41134.1/2007 Reparto PI di BARI in atti dal 10/12/2007

La proprietà dell'immobile in oggetto risulta attualmente invariata.

E) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., limitandosi tuttavia a depositare l'estratto di mappa catastale dal quale non è rinvenibile l'immobile pignorato (Fg.10 P.Ila 243 Sub. 10). Pertanto il sottoscritto scrivente ha provveduto ad acquisire la visura planimetrica catastale (cfr.all.to sub.4).

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari aggiornate al giorno 2 novembre 2023, con Ispezione n° T1 260856, è risultato che l'immobile è stato acquistato con atto notarile del 29 novembre 2007, come da stipula della Dott.ssa Tatarano Maria Chiara di Bari, tramite l'accensione di un mutuo ipotecario di durata venticinquennale, derivante da concessione "176 concessione a garanzia di mutuo fondiario" istituito a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A.

Inoltre dalla ispezione ipotecaria n° T 260856 del 2 novembre 2023, sono risultate le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

1. **TRASCRIZIONE del 06/12/2007** - Registro Particolare 41134 Registro Generale 65301
Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 24461/14792 del 29/11/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **ISCRIZIONE del 06/12/2007** - Registro Particolare 14212 Registro Generale 65303
Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 24463/14794 del 29/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. **TRASCRIZIONE del 28/09/2022** - Registro Particolare 36208 Registro Generale 49218
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 5969 del 28/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

F) STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Lo scrivente ha provveduto a recuperare presso il Comune di Rutigliano l'estratto del riassunto dai registri degli atti di matrimonio, da cui si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio [REDACTED] e che, come da annotazioni a margine hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Dal momento che l'immobile pignorato è stato acquistato dagli esecutati successivamente al matrimonio, ossia nell'anno 2007, l'atto di pignoramento è stato notificato dal creditore procedente ad entrambi gli esecutati.

G) STIMA

La stima commerciale del compendio in oggetto, è stata desunta dalla analisi di numerose variabili estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona urbana, facilità di parcheggio, servizi urbani e commerciali presenti, vetustà, stato manutentivo e di conservazione, livello di finitura, consistenza e utilizzo delle superfici disponibili a livello architettonico ed ergonomico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. Inoltre è stato analizzato il mercato immobiliare presente in zona, considerando che siamo nel centro storico del Comune di Rutigliano, comparando l'immobile stesso con altri di simili caratteristiche tecnico-economiche presenti sul mercato.

Gli elementi citati, oltre ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed a seguito delle indagini di mercato esperite presso gli operatori immobiliari, hanno consentito la stima del compendio utilizzando il metodo sintentico-comparativo. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadrato commerciale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà, per il valore totale di € 96.687,00 riferita esclusivamente alla superficie pari a 156,20 mq, desumibile dai dati catastali.

Tab. 5

IDENTIFICATIVO COMPENDIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
Immobile sito in Rutigliano- alla Via A. San Felice n°12 – 2° piano	156,20 mq	635,00 €	99.187,00 €	100%	99.187,00 €
Valore di stima					99.187,00 €
Decurtazione per vizi occulti del 15%					-14.878,05€
Deprezzamenti-Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in SANATORIA)					- 2.500,00 €
Deprezzamento- Oneri Regolarizzazione Catastale (DOCFA)					- 2.000,00 €
Valore finale di stima					79.709,763 €

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma si resta a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Bari, 27 marzo 2024

Il Tecnico Esperto

Dott. Geom. Evangelista Pice

Allegati:

1. Atto di compravendita;



2. Decreto G.E;
3. Verbale di primo accesso;
4. Planimetria catastale;
5. Visura storica per immobile;
6. Visura attuale per immobile;
7. Certificato di residenza storico e di vicende domiciliari;
8. Estratto del registro degli atti di matrimonio;
9. Ispezione ipotecaria elenco sintetico delle formalità;
10. storico ipotecario;
11. Pignoramento conforme;
12. Rilievo planimetrico dell'immobile;
13. Documentazione fotografica;
14. APE;
15. Check List.



LOTTO UNICO

Trattasi di un immobile per civile abitazione, sito in Rutigliano (BA), alla Via San Felice n° 12 al piano secondo, porzione di un fabbricato di vecchia costruzione situato nel centro storico del Comune di Rutigliano. L'accesso all'immobile è consentito tramite una rampa di scale condominiale. L'immobile confina nel suo insieme con Via Ascanio San Felice sul prospetto principale, ed altre unità immobiliari non identificate. L'intero fabbricato è stato edificato in muratura portante. L'immobile oggetto di stima, originariamente costituito da 6,5 vani, compresi un disimpegno, due ripostigli, un cucinino e un bagno, ad oggi risulta modificato in pianta, in relazione a nuovi ambienti creati. Esso si presenta in generale in condizioni discrete, in relazione sia agli impianti civili esistenti sia allo stato manutentivo delle pareti e dei pavimenti. Non si evidenziano particolari fenomeni di degrado in relazione alle rifiniture esistenti.

Stato Occupazionale: Occupato dal nucleo familiare degli esecutati

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 79,709,763€ CON DETRAZIONI PER VIZI E PER ONERI DI
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' - ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 368_2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 79,709,763€ CON DETRAZIONI PER VIZI E PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

APPARTAMENTO

UBICAZIONE:	Rutigliano (BA) - Via Ascanio San Felice, 12 - Piano Secondo		
DIRITTO REALE:	PROPRIETA'	QUOTE:	1/2 1/2
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Appartamento identificato al NCEU del Comune di Rutigliano Fg 10 P.IIa 243 Sub.10 Cat. A3 Classe 3 Consistenza 6,5 Vani, 142,00 mq	SUPERFICIE	142,00 mq (156,20 mq)
PERTINENZE:			
STATO CONSERVATIVO:	Discreto		
STATO DI OCCUPAZIONE:	Occupato dal nucleo familiare degli esecutati		
DESCRIZIONE:	<p>Trattasi di un immobile per civile abitazione, sito in Rutigliano (BA), alla Via San Felice n°12 al piano secondo, porzione di un fabbricato di vecchia costruzione situato nel centro storico del Comune di Rutigliano. L'accesso all'immobile è consentito tramite una rampa di scale condominiale. L'immobile confina nel suo insieme con Via Ascanio San Felice sul prospetto principale, ed altre unità immobiliari non identificate. L'intero fabbricato è stato edificato in muratura portante. L'immobile oggetto di stima, originariamente costituito da 6,5 vani, compresi un disimpegno, due ripostigli, un cucinino e un bagno, ad oggi risulta modificato in pianta, in relazione a nuovi ambienti creati. Esso si presenta in generale in condizioni discrete, in relazione sia agli impianti civili esistenti sia allo stato manutentivo delle pareti e dei pavimenti. Non si evidenziano particolari fenomeni di degrado in relazione alle rifiniture esistenti.</p>		