
TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tassiello Antonio Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 736/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 736/2017 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 454.452,50	13



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Tassiello Antonio Daniele, con studio in Via Ruggiero Leoncavallo, 49 - 70132 - Bari (BA), email arch.tassielloantonio@virgilio.it, Tel. 333 2028676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Bari (BA) - via Clinia n° 36, via Liside n° 12, piano S1 - Bari, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato in Bari ad angolo tra via Clinia e via Liside. E' costituito da un ampio locale sito al piano scantinato della superficie di circa mq 600,00 accessibile con rampe di discesa da via Clinia 36 e via Liside 12.

L'immobile è in zona residenziale semicentrale, ben servita da servizi e con antistante ampia area di parcheggio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Bari (BA) - via Clinia n° 36, via Liside n° 12, piano S1 - Bari, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

N.B. Allegato all'Atto di Compravendita, lettera "A" n 124363/38464 del Repertorio, vi è il Verbale di Consiglio di Amministrazione della Società F.I.S.I. del 30/06/2006 da cui si evince che su

convocazione del presidente Sig.ra **** Omissis **** si è riunito il Consiglio di Amministrazione. Oltre all' Amministratore erano presenti i consiglieri in carica: Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Ordine del giorno:

1. acquisto di immobile sito in Bari, alla via Clinia 36;
2. richiesta di mutuo ipotecario bancario;
3. varie ed eventuali.



CONFINI

Confina con via Clinia, via Liside, con proprietà condominiale e proprietà **** Omissis **** e/o suoi aventi causa.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	600,00 mq	629,00 mq	1,00	629,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				629,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				629,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile, avendo due rampe di accesso posizionate una in via Clinia e l'altra in via Liside, è facilmente divisibile in due locali. Inoltre ha al suo interno due servizi igienici distinti. Attualmente risulta in uso a due diversi conduttori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1984 al 19/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 123, Part. 95, Sub. 1 Categoria C3 Cl.7, Cons. 560 mq Superficie catastale 629 mq Rendita € 5.697,55 Piano S1
Dal 19/07/2006 al 02/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 123, Part. 95, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C3 Cl.7, Cons. 560 mq Superficie catastale 629 mq Rendita € 5.697,55



		Piano S1
--	--	----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	123	95	1	2	C3	7	560 mq	629 mq	5697,55	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente presenta alcune variazioni nelle tramezzature interne. Alcune di queste sono state realizzate in muratura, altre in cartongesso, in alcune pareti sono state inserite delle porte. L'adeguamento è possibile con una semplice presentazione di variazione interna catastale il cui costo si stima in € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti della procedura e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta in uso a due soggetti diversi. Per circa mq 300,00 con ingresso dalla rampa di via Clinia 36 alla Sig.ra **** Omissis **** per uso deposito, come da Contratto di Locazione ad Uso Commerciale del primo dicembre 2017. La restante superficie con ingresso da rampa in via Liside 12 al Sig. **** Omissis **** con Contratto di Comodato Uso Gratuito stipulato in data 05/09/2017

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, con due servizi igienici e l'impianto elettrico ristrutturati di recente. E' provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

PARTI COMUNI



L'immobile è porzione del fabbricato in Bari, ad angolo tra via Clinia e via Liside, con portoni principali ai civici 8 e 10. Precisamente è porzione di locale al piano scantinato con accesso indipendente da via Clinia 36 e via Liside 12. Su di esso gravano tutti i diritti con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive come esistenti nel Condominio e con diritti di proprietà proporzionali al suo valore sulle parti comuni dell'edificio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'immobile non è allacciato al riscaldamento ed è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento, di quello di acqua, fogna, luce.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato, con fondazioni, pilastri, travi e solai piani laterocementizi. Le pareti di tomagno esterne sono realizzate con forati in laterizio così come quelli interni. Alcune pareti interne dell'immobile in oggetto sono state realizzate in cartongesso così come il controsoffitto presente in diverse zone del locale, lavori ancora da completare con la pitturazione. Le pareti sono rifinite con intonaco civile, pavimentazione in ceramica in buono stato conservativo e in parte in battuto di cemento, le porte in legno tamburrato. Gli impianti sono in buono stato, con due bagni ristrutturati di recente.

Le zone delle rampe di accesso necessitano di manutenzione. In particolare la pavimentazione in battuto di cemento così come la struttura in cemento armato del portale di ingresso di via Liside. Inoltre all'interno dell'immobile, in particolare lungo il muro perimetrale dell'ampia l'intercapedine è presente un diffuso degrado dell'intonaco causato da umidità presente anche in alcuni punti del soffitto, in particolare sempre nella zona del locale che si affaccia su via Liside.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/02/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attualmente il locale è diviso in due aree collegate da una porta che viene tenuta chiusa a chiave. Le due zone sono in uso a due soggetti diversi. Il locale con accesso da via Clinia 36 per una superficie di circa mq 300,00 è stato dato in locazione, con contratto ad uso commerciale, alla Sig.ra **** Omissis **** per uso deposito. La durata del contratto di locazione è di anni 6 (sei) senza possibilità di proroga e con la facoltà per entrambe le parti di disdetta con 6 (sei) mesi di anticipo previo preavviso a mezzo lettera raccomandata A/R o posta PEC. Il canone mensile è di € 250,00 oltre IVA. Il contratto è datato



01 dicembre 2017 ed è stato registrato in data 07 febbraio 2018 successivamente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare che è del 02/ottobre/2017.

L'altra parte del locale, con accesso da via Liside è utilizzato dal Sig **** Omissis **** che lo utilizza con un Contratto di Comodato Uso Gratuito stipulato in data 05/09/2017. La durata del Contratto è a tempo indeterminato con la riserva di richiedere la restituzione dei locali con preavviso di 180 giorni da notificarsi per raccomandata.

Sono a carico del Comodatario le spese di condominio per € 15,00 mensili, i consumi elettrici, le tasse comunali per i rifiuti oltre le spese ordinarie derivanti dall'uso del bene.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1984 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Di Cagno	15/05/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Bari	24/05/1984	17779	14737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Di Marcantonio	19/07/2006	124363	38464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Alla data del 24/08/2018, ultima ispezione ipotecaria non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 24/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 25/07/2006
Reg. gen. 41446 - Reg. part. 7544
Quota: 600000,00
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Bari il 01/07/2013
Reg. gen. 23118 - Reg. part. 3104
Quota: 460000,00
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 28/07/2014
Reg. gen. 25971 - Reg. part. 3129
Quota: 96000,00
Importo: € 96.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 28/07/2014
Reg. gen. 25970 - Reg. part. 3128
Quota: 45500,00



Importo: € 45.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 05/08/2016
Reg. gen. 35345 - Reg. part. 5069
Quota: 150000,00
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 12/09/2017
Reg. gen. 37080 - Reg. part. 5804
Quota: 188000,00
Importo: € 188.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Bari il 02/10/2017
Reg. gen. 39781 - Reg. part. 28021
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle formalità presenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

1) il costo per la cancellazione del pignoramento di € 262,00;
saranno a carico dell'acquirente:

1) l'importo della trascrizione del decreto di trasferimento che ammonta a € 149,00 oltre al pagamento di valori bollati pari ad € 16,00 per ogni quattro pagine di decreto;

2) il costo della registrazione del decreto di trasferimento che cambia a seconda se l'aggiudicatario intenda o meno beneficiare dei benefici sulla prima casa. In tal caso la tassa di registrazione è pari al 3% dell'importo di aggiudicazione. Diversamente è del 10%. Medesimo discorso per la corresponsione dell'IVA che varia dal 4% al 22%.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale l'immobile oggetto di perizia è inserito in Zona di Completamento B3.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento, è stata realizzata in conformità alla Licenza di Costruzione n° 1579 rilasciata dal Comune di Bari in data 06 marzo 1968, dichiarato agibile in data 20 novembre 1970.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

N.B. trattasi di locale interrato privo di impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

I pagamenti delle quote condominiali risultano regolari. Non sono previste al momento spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Bari (BA) - via Clinia n° 36, via Liside n° 12, piano S1 - Bari, piano S1
Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato in Bari ad angolo tra via Clinia e via Liside. E' costituito da un ampio locale sito al piano scantinato della superficie di circa mq 600,00 accessibile con rampe di discesa da via Clinia 36 e via Liside 12. L'immobile è in zona residenziale semicentrale, ben servita da servizi e con antistante ampia area di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 95, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 534.650,00
Il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto è stato determinato confrontandolo con valori di compravendita del mercato locale per immobili aventi analoghe caratteristiche confrontato anche con i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle



Entrate della Provincia di Bari, secondo semestre 2017, per locali magazzino, in zona con codice B4, Microzona Catastale n° 3, , con stato conservativo normale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale terraneo Bari (BA) - via Clinia n° 36, via Liside n° 12, piano S1 - Bari, piano S1	629,00 mq	850,00 €/mq	€ 534.650,00	100,00	€ 534.650,00
Valore di stima:					€ 534.650,00

Valore di stima: € 534.650,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 454.452,50

L'Agenzia delle Entrate per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto danno un valore che varia tra € 750,00 e 1.100,00 a mq. Anche il mercato immobiliare locale ha valori simili. Si è ritenuto di mantenere un valore di € 850,00 a mq perchè ancora il mercato immobiliare dei locali per uso commerciale risentono della crisi immobiliare degli ultimi anni.

Il deprezzamento è stato contenuto nel minimo richiesto dalla procedura perchè l'immobile è comunque in buono stato complessivo, in zona residenziale, in un punto agevolmente raggiungibile sia dal centro che dall'esterno città. Inoltre è prospiciente un grande spazio pubblico asfaltato adibito a parcheggio.

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 02/12/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tassiello Antonio Daniele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Bari (BA) - via Clinia n° 36, via Liside n° 12, piano S1 - Bari, piano S1
Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato in Bari ad angolo tra via Clinia e via Liside. E' costituito da un ampio locale sito al piano scantinato della superficie di circa mq 600,00 accessibile con rampe di discesa da via Clinia 36 e via Liside 12. L'immobile è in zona residenziale semicentrale, ben servita da servizi e con antistante ampia area di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 95, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'immobile oggetto di perizia è inserito in Zona di Completamento B3.

Prezzo base d'asta: € 454.452,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 736/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 454.452,50



Bene N° 1 - Locale terraneo			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Clinia n° 36, via Liside n° 12, piano S1 - Bari, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale terraneo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 95, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	629,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, con due servizi igienici e l'impianto elettrico ristrutturati di recente. E' provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.		
Descrizione:	Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato in Bari ad angolo tra via Clinia e via Liside. E' costituito da un ampio locale sito al piano scantinato della superficie di circa mq 600,00 accessibile con rampe di discesa da via Clinia 36 e via Liside 12. L'immobile è in zona residenziale semicentrale, ben servita da servizi e con antistante ampia area di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

