
TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare
80/2023 del R.G.E.

promossa da

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode giudiziario

AVV. ROSA RELLA

Giudice dell'Esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®
MARIA CAVALLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Sommario

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO.....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
CONFINI.....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
DESCRIZIONE.....	3
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
CONFORMITÀ IMPIANTI.....	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.....	8
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
ONERI CONDOMINIALI.....	9
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'.....	9
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	9
VALUTAZIONE DEL BENE.....	9
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	11
Indice allegati.....	11

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 03/06/2023, 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 05/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 26/06/2023.

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 UNICO" composto da un immobile di seguito descritto:

- **Bene** – sito in Bari (BA) – via Latina, n. 4, piano 1, identificato in Catasto al fg. 17, p.lla 480, sub. 28, consistenza 6,5 vani, categoria A/3 - Abitazione, classe 3.

CONFINI

Il LOTTO confina a nord- ovest con via Latina e a nord-est, sud-est e sud-ovest con altra proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Latina n.4 (BA), riportato in Catasto al Fg. 17 P.lla 480 sub. 20. Trattasi di abitazione posta a piano primo e annessa cantinola a piano seminterrato,

entrambi facenti parte dello stesso corpo di fabbrica che si sviluppa con quattro piani fuori terra. Il fabbricato non è provvisto del vano ascensore ma solo di un vano scala

Al cespite si accede attraverso una scala condominiale che si affaccia su via Latina. L'immobile è costituito da un corridoio che permette l'accesso a tutti i vani: una zona soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio. Completano l'immobile un balcone verandato accessibile dalla cucina e un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, con rifiniture di buona qualità. Da un esame a vista gli impianti rispondo alla normativa vigente.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-ovest

Altezza interna abitazione: 3,00m

Struttura: cemento armato

Solai: solaio latero-cemento, controsoffittatura con alloggiamento di faretti luminosi nella zona soggiorno, nel disimpegno e in camera da letto

Pareti interne: intonacate con pitturazione in buone condizioni

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Rifiniture bagno: sanitari in ceramica, rivestimenti verticali con piastrelle in gres

Porte interne: in legno

Infissi esterni: infissi in alluminio a doppio vetro

Impianto elettrico: presente

Impianto idraulico: presente

Impianto termico: termosifoni in ghisa e termoarredi, condizionatori

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ URBANISTICA

A seguito dell'istanza di accesso agli atti da parte del sottoscritto al Comune di Bari, per la ricerca e la visione della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di causa, non risulta identificata alcuna pratica edilizia all'interno dell'archivio urbanistico, come comunicato con nota prot. 23/06/2023.0219202.U.

Si rimanda al paragrafo "regolarità catastale" per la definizione delle irregolarità riscontrate durante il sopralluogo tecnico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)									
Bene	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
1	17	480	28	A/3 - Abitazione	3	6,5 vani	118 mq	Euro 788,89	1

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

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere conforme all'accatastamento in atti registrato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari presentata in data 14/05/1973. La difformità riguarda una diversa distribuzione interna degli spazi e la presenza allo stato dei luoghi di un balcone verandato. Per quanto riguarda il balcone verandato dovrà essere rimossa la partizione verticale di chiusura. Per quanto concerne la suddivisione degli spazi interni, e dal punto di vista urbanistico, tali irregolarità sono sanabili a mezzo di istanza di sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. Sarà inoltre necessario provvedere ad un aggiornamento catastale attraverso la presentazione di un DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: "diversa distribuzione degli spazi interni".

L'onorario tecnico complessivo di diritti di segreteria, sanzione, marche da bollo e tributi catastali è pari a 5.000,00 € oltre IVA e oneri.

La stima dell'immobile tiene conto dei costi generali di adeguamento e di ristrutturazione del bene.

CRONISTORIA CATASTALE

fig. 17, p.lla 480, sub. 28. - Abitazione:

Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Foglio: 17 Particella: 480 Sub: 28										
INTESTATI												
1											(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	
2											(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	
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	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	480	28	2		A/3	3	6,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m ²	Euro 788,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LATINA n. 4 Interno 3 Piano S1-1										
No tifica		Partita		6689		Mo d.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	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	480	28	2		A/3	3	6,5 vani		Euro 788,89 L. 1.527.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA LATINA n.4 Interno 3 Piano S1-1												
No tifica												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 17 - Particella 480												

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	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	480	28	2		A/3	3	6,5 vani		Euro 1,22 L. 2.353	Impianto meccanografico del 31/01/1988
Indirizzo VIA LATINA n.4 Interno 3 Piano S1-1												
No tifica												

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

Situazione degli intestati dal 18/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA Atto del 18/06/2004 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Sede CASAMASSIMA (BA) Repertorio n. 28636 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21547.1/2004 Reparto PI di BARI in atti dal 23/06/2004			

Situazione degli intestati dal 09/09/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/5 fino al 18/06/2004
2			(1) Proprieta' 1/5 fino al 18/06/2004
3			(1) Proprieta' 1/5 fino al 18/06/2004
4			(1) Proprieta' 1/5 fino al 18/06/2004
5			(1) Proprieta' 1/5 fino al 18/06/2004
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/09/2003 - UU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 161 n. 97 registrato in data 06/04/2004 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 6868.1/2004 - Pratica n. BA0143250 in atti dal 07/04/2004			

Situazione degli intestati dal 12/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 10/15 fino al 09/09/2003
2			(1) Proprieta' 1/15 fino al 09/09/2003
3			(1) Proprieta' 1/15 fino al 09/09/2003
4			(1) Proprieta' 1/15 fino al 09/09/2003
5			(1) Proprieta' 1/15 fino al 09/09/2003
6			(1) Proprieta' 1/15 fino al 09/09/2003
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/05/1997 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 8204.1/1998 in atti dal 29/04/2000			

Situazione degli intestati dal 09/01/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/05/1997
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/05/1997
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/01/1990 Pubblico ufficiale CARINO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 66090 - ASSEGNAZIONE Voltura n. 6847.1/1990 in atti dal 29/04/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 09/01/1990
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/01/1988			

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 1/2 in regime di comunione dei beni);
- ***omissis***
(Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni).

il **LOTTO** viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis***
(Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni);
- ***omissis***
(Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2004 ad oggi	- ***omissis*** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni) - ***omissis*** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc. N.
		Notaio Giuseppina Cioffi	18/06/2004	28636	11927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Bari	22/06/2004	31888	21547	

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 17 p.lla 480 sub. 28.

Dal 09/09/2003 al 18/06/2004	- ***omissis*** proprietà 1/5 - ***omissis*** proprietà 1/5 - ***omissis*** proprietà 1/5 - ***omissis*** proprietà 1/5 - ***omissis*** proprietà 1/5	Atto per causa di morte (Certificato di denunciata Successione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc. N.
		UFFICIO DEL REGISTRO	06/04/2004	97	161
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part..
	Bari	06/05/2004	22762	15798	

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 17 p.lla 480 sub. 28.

Dal 12/05/1997 al 09/09/2003	- ***omissis*** proprietà 1/15 - ***omissis*** proprietà 1/15 - ***omissis*** proprietà 1/15 - ***omissis*** proprietà 1/15 - ***omissis*** proprietà 10/15	SUCCESSIONE in morte del sig. ***omissis*** deceduto il 12/05/1997 NON TRASCRITTA			
---------------------------------------	--	--	--	--	--

Gli atti riguardano le particelle e subalterni: Fg. 17 p.lla 480 sub. 28.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a giugno 2023:

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a CASAMASSIMA (BA) il 22/06/2004

Reg. gen. 31894 - Reg. part. 7046

Importo: € 187.500,00

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis*** e ***omissis***

Capitale: € 125.000,00

Rogante: NOTAIO CIOFFI GIUSEPPINA

Data: 18/06/2004

N° repertorio: 28637

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento

Trascritto a BARI (BA) il 08/03/2023

Reg. gen. 11177 - Reg. part. 8452

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis*** e ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI

Data: 07/02/2023

N° repertorio: 928

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

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

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a CASAMASSIMA (BA) il 22/06/2004

Reg. gen. 31894 - Reg. part. 7046

Importo: € 187.500,00

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis*** e ***omissis***

Capitale: € 125.000,00

Rogante: NOTAIO CIOFFI GIUSEPPINA

Data: 18/06/2004

N° repertorio: 28637

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a BARI (BA) il 08/03/2023
Reg. gen. 11177 - Reg. part. 8452
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis*** e ***omissis***
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI
Data: 07/02/2023
N° repertorio: 928

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

ONERI CONDOMINIALI

Come da dichiarazione dell'Amministratore del condominio di via Latina n.4 Bari, non esistono oneri condominiali pendenti a carico della proprietà alla data 24 luglio 2023. Lo stesso dichiara inoltre che *“non vi sono delibere aventi carattere straordinario, né liti attive o passive in corso salvo diffida a rimuovere giunto di dilatazione ai confinanti condominio di via Campania 13 in Bari”*. Si allega alla relazione la dichiarazione suddetta.

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 UNICO** costituito dal Bene:

- **Bene** – sito in Bari (BA) – via Latina, n. 4, piano 1, identificato in Catasto al fg. 17, p.lla 480, sub. 28, consistenza 6,5 vani, categoria A/3 - Abitazione, classe 3.

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 i seguenti valori:

<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <i>di superficie coperta</i>	1.100,00 €/mq
--	----------------------

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. Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è ritenuto opportuno applicare il DPR 138/1998, in particolare per le superfici interne il decreto è stato applicato in riferimento ai muri di tombagno.

Piano	Destinazione	Coeff. ponderazione	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie ponderata
PIANO PRIMO	Abitazione	1,0	94,95	112,30	112,30 mq
	Balconi	0,3	-	9,87	2,96 mq
PIANO SEMINTERRATO	Cantinola	0,3	7,04	8,95	2,68 mq
Tot.					117,94 mq

Tale somma dei valori ottenuti tiene conto 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.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

$$117,94 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 129.734,00}$$

Arrotondabile a **130.000,00 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	VALORE
<u>Abitazione e Cantinola (P1 e S1)</u>	Fg. 17, p.lla 480, sub. 20	1/1	€ 130.000,00
Prezzo a base d'asta			€ 130.000,00

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 26/07/2023

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

Indice allegati

1. Mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione Fotografica
5. Planimetrie da Rilievo
6. Atti di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documentazione Amministrativa
9. Ricerca comparativi
10. Dichiarazione amministratore condominio
11. Dimostrazione invio alle parti