

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17



Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2022 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.855,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.175,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/A, piano TERRA.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/B, piano TERRA.....	26



INCARICO

In data 16/06/2022, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/A, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.109556, 16.693862)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/B, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.109524, 16.693913)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/A, piano TERRA

DESCRIZIONE

Locale uso deposito con accesso autonomo, sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggero Bonghi n. 30/A, di superficie pari a circa 77 metri quadrati lordi, con pertinenziale cortile interno sistemato a verde di superficie pari a circa 320 mq.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale confina con la via Bonghi, con altro locale dello stesso stabile di cui al civico 30 e con il locale di cui al civico 30/B (Lotto n. 2).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	70,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,65 m	TERRA
Cortile	220,00 mq	320,00 mq	0,10	32,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7 Categoria C2 Cl.9, Cons. 65 mq Piano T
Dal 05/09/1989 al 06/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7 Categoria C2 Cl.9, Cons. 65 mq Piano T
Dal 06/12/1993 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7 Categoria C2 Cl.9, Cons. 65 mq Piano T
Dal 14/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7 Categoria C2 Cl.9, Cons. 65 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7 Categoria C2 Cl.9, Cons. 65 mq Superficie catastale 70 mq Rendita € 251,77 Piano T

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
	49	1809	7		C2	9	65 mq	70 mq	251,77 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale non è evidente la proprietà del cortile interno comunque rilevabile dagli atti di provenienza.
Non è ben rappresentata neanche l'apertura verso il cortile interno.

PRECISAZIONI

Il cespite è comunicante con l'adiacente locale di cui al civico 30/b (Lotto 2) ma ha accesso autonomo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può dirsi appena discreto in relazione allo stato di abbandono e di mancanza di manutenzione in cui l'immobile verte da alcuni anni. Sono evidenti alcuni problemi di umidità soprattutto in prossimità degli infissi interni e dell'accesso dalla strada.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri cespiti e/o soggetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù evidenti in loco tranne quelle di affaccio e stillicidio esercitate dai piani superiori e dal locale di cui al Lotto n. 2 sul cortile interno, né ne sono state rilevate ulteriori dagli atti di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale appartiene a un fabbricato costruito negli anni sessanta e composto da piano terra e sei piani superiori con struttura in elevazione e fondazioni in c.a. e orizzontamenti latero-cementizi.



Ad esso si accede unicamente dalla pubblica via (Bonghi) a mezzo di una serranda avvolgibile dietro la quale vi è un infisso in alluminio e vetri. Internamente esistono partizioni lignee posticcia, ma il locale è di fatto costituito da un unico grande ambiente a pianta rettangolare di lunghezza pari a circa 17 metri con ulteriore apertura su cortile interno anch'essa difesa da un infisso in alluminio e vetri. Non vi è servizio igienico per quanto progettualmente previsto.

I pavimenti sono in marmette di cemento e le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

L'impianto elettrico non è a norma. E' presente un condizionatore d'aria.

L'altezza interna è di circa 3,65 metri.

Il cortile interno risulta sottoposto di circa cinquanta centimetri rispetto al livello del locale. La zona adiacente al fabbricato è pavimentata con quadrotti in cemento. Il cortile è totalmente recintato ed è dotato di alberi e piante varie. Anch'esso risulta in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono presenti arredi e suppellettili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1993	**** Omissis ****	Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remigio PERCHINUNNO	06/12/1993	32493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	27/12/1993	40641	31018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe CARDINALI	14/12/2004	31960	12569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		BARI	22/12/2004	63090	40368
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 24/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a BARI il 15/04/2022
Reg. gen. 19798 - Reg. part. 14695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.



Il fabbricato di cui il locale fa parte è stato costruito su Licenza Edilizia del 13 agosto 1966 e ha ottenuto l'abitabilità in data 29/11/1967.

All'epoca gli spazi con accesso dai civici 30/a (Lotto n.1) e 30/b (Lotto n. 2) della via Bonghi erano indivisi.

La conformazione attuale si è avuta a seguito di frazionamento a mezzo dell'autorizzazione edilizia n. 360/99.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il progetto di cui all'ultima autorizzazione (n. 360/99) prevedeva un servizio igienico mai realizzato.

Pertanto la planimetria catastale già al 1963 riportava il locale diviso da quello adiacente ma senza il servizio igienico.

Inoltre in essa non è stato rappresentato il cortile pertinenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 490,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 200,00

Si allega conteggio preciso dell'Amministratore



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/B, piano TERRA

DESCRIZIONE

Locale uso deposito con accesso autonomo sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggero Bonghi n. 30/B, di superficie pari a circa 74 metri quadrati lordi, fuso di fatto con altro locale deposito limitrofo (civico 30/A). Il locale è dotato di servizio igienico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale confina con la via Bonghi, con il locale di cui al civico 30/A (Lotto n. 1) e con il locale dello stabile attiguo di cui al civico 32.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	70,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,65 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 154 mq Piano T
Dal 05/09/1989 al 06/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 154 mq Piano T
Dal 06/12/1993 al 24/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 154 mq Piano T
Dal 24/01/2000 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 43 Categoria C2 Cl.9, Cons. 68 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 14/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7 Categoria C2 Cl.9, Cons. 68 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1809, Sub. 43 Categoria C2 Cl.9, Cons. 68 mq Superficie catastale 80 mq Rendita € 263,39 Piano T



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
	49	1809	43		C2	9	68 mq	80 mq	263,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Il cortile interno sembrerebbe attribuito a questo subalterno data la superficie catastale indicata. In realtà l'accesso al cortile è però possibile soltanto dal vicino locale (Lotto n. 1) avendo il bene in esame soltanto due finestre (una delle quali è del servizio igienico) che si affacciano su di esso.

PRECISAZIONI

Il cespite è comunicante con l'adiacente locale di cui al civico 30/a (Lotto 1) ma ha accesso autonomo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può dirsi appena discreto in relazione allo stato di abbandono e di mancanza di manutenzione in cui l'immobile verte da alcuni anni. Sono evidenti alcuni problemi di umidità soprattutto in prossimità degli infissi interni e dell'accesso dalla strada.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri cespiti e/o soggetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù evidenti in loco tranne quella attiva di affaccio sul cortile interno pertinenziale al locale di cui al Lotto n. 1, né ne sono state rilevate ulteriori dagli atti di provenienza.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale appartiene a un fabbricato costruito negli anni sessanta e composto da piano terra e sei piani superiori con struttura in elevazione e fondazioni in c.a. e orizzontamenti latero-cementizi.

Ad esso si accede unicamente dalla pubblica via (Bonghi) a mezzo di una serranda avvolgibile dietro la quale vi è un infisso in alluminio e vetri. Il locale è di fatto costituito da un unico grande ambiente a pianta rettangolare di lunghezza pari a circa 17 metri con finestra su cortile interno anch'essa difesa da un infisso in alluminio e vetri.

E' dotato di servizio igienico con pavimenti e rivestimenti ceramici, lavabo e wc. L'acqua calda sanitaria viene fornita da scaldabagno elettrico.

I pavimenti sono in marmette di cemento e le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

L'impianto elettrico non è a norma. E' presente un condizionatore d'aria.

L'altezza interna è di circa 3,65 metri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono presenti arredi e suppellettili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1993	**** Omissis ****	Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remigio PERCHINUNNO	06/12/1993	32493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	27/12/1993	40641	31018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe CARDINALI	14/12/2004	31960	12569
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	22/12/2004	63090	40368
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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 24/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a BARI il 15/04/2022
Reg. gen. 19798 - Reg. part. 14695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.



Il fabbricato di cui il locale fa parte è stato costruito su Licenza Edilizia del 13 agosto 1966 e ha ottenuto l'abitabilità in data 29/11/1967.

All'epoca gli spazi con accesso dai civici 30/a (Lotto n.1) e 30/b (Lotto n. 2) della via Bonghi erano indivisi.

La conformazione attuale si è avuta a seguito di frazionamento a mezzo dell'autorizzazione edilizia n. 360/99.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 160,00

Si allega conteggio preciso dell'Amministratore



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I due locali oggetto di pignoramento sono stati sempre distinti in Catasto anche se, all'attualità, risultano messi in comunicazione a mezzo di un'apertura creata nel muro comune. Stante la destinazione a deposito che non richiede particolari caratteristiche è senz'altro possibile procedere a vendita separata con la derivante necessità di procedere a chiusura del varco tra i due beni e separazione dell'impianto elettrico che, peraltro, è fuori norma e quindi comunque da doversi rifare. La separazioni in lotti, a parere dello scrivente, favorirebbe la vendita dei beni accorciando, probabilmente, i tempi di cessione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/A, piano TERRA
Locale uso deposito con accesso autonomo, sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n. 30/A, di superficie pari a circa 77 metri quadrati lordi, con pertinenziale cortile interno sistemato a verde di superficie pari a circa 320 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.300,00
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.
Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.
Sono da dedurre i costi relativi alla chiusura del varco esistente tra i due lotti oggetto di perizie a e alla separazione e messa a norma dell'impianto elettrico. Lavori valutabili in complessivi euro 4.000,00 circa.
Sono anche da dedurre i costi per la necessaria CILA in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione della situazione effettiva e la conseguente modifica catastale con inserimento in planimetria del cortile pertinenziale. In questo caso i costi sono valutabili in complessivi 3.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------



Bene N° 1 - Deposito Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/A, piano TERRA	109,00 mq	700,00 €/mq	€ 76.300,00	100,00%	€ 76.300,00
Valore di stima:					€ 76.300,00

Valore di stima: € 76.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri per chiusura varco di comunicazione con il locale adiacente e messa a norma dell'impianto elettrico	4000,00	€

Valore finale di stima: € 57.855,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla chiusura del varco esistente tra i due lotti oggetto di perizie a e alla separazione e messa a norma dell'impianto elettrico. Lavori valutabili in complessivi euro 4.000,00 circa.

Sono anche da dedurre i costi per la necessaria CILA in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione della situazione effettiva e la conseguente modifica catastale con inserimento in planimetria del cortile pertinenziale. In questo caso i costi sono valutabili in complessivi 3.000,00 euro.

Viene anche detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/B, piano TERRA
Locale uso deposito con accesso autonomo sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n. 30/B, di superficie pari a circa 74 metri quadrati lordi, fuso di fatto con altro locale deposito limitrofo (civico 30/A). Il locale è dotato di servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1809, Sub. 43, Categoria C2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.500,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla chiusura del varco esistente tra i due lotti oggetto di perizie a e alla separazione e messa a norma dell'impianto elettrico. Lavori valutabili in complessivi euro 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/B, piano TERRA	74,00 mq	750,00 €/mq	€ 55.500,00	100,00%	€ 55.500,00
Valore di stima:					€ 55.500,00

Valore di stima: € 55.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
oneri per chiusura varco e separazione e messa a norma di impianto elettrico	4000,00	€

Valore finale di stima: € 43.175,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza,



sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla chiusura del varco esistente tra i due lotti oggetto di perizie a e alla separazione e messa a norma dell'impianto elettrico. Lavori valutabili in complessivi euro 4.000,00.

Viene anche detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

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 24/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - ESTRATTO DI MAPPA (LOTTI 1 E 2)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - LICENZA EDILIZIA (LOTTI 1 E 2)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - ABITABILITA' (LOTTI 1 E 2)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - AUTORIZZAZIONE N. 360/99 CON ALLEGATI (LOTTI 1 E 2)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI (LOTTO 1)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO 2)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - ELABORATO FOTOGRAFICO LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - ELABORATO FOTOGRAFICO LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - CONTEGGI DEBITORIA CONDOMINIALE (LOTTI 1 E 2)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/A, piano TERRA
Locale uso deposito con accesso autonomo, sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggero Bonghi n. 30/A, di superficie pari a circa 77 metri quadrati lordi, con pertinenziale cortile interno sistemato a verde di superficie pari a circa 320 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 57.855,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/B, piano TERRA
Locale uso deposito con accesso autonomo sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggero Bonghi n. 30/B, di superficie pari a circa 74 metri quadrati lordi, fuso di fatto con altro locale deposito limitrofo (civico 30/A). Il locale è dotato di servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1809, Sub. 43, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.175,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.855,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/A, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1809, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	109,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può dirsi appena discreto in relazione allo stato di abbandono e di mancanza di manutenzione in cui l'immobile verte da alcuni anni. Sono evidenti alcuni problemi di umidità soprattutto in prossimità degli infissi interni e dell'accesso dalla strada.		
Descrizione:	Locale uso deposito con accesso autonomo, sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n. 30/A, di superficie pari a circa 77 metri quadrati lordi, con pertinenziale cortile interno sistemato a verde di superficie pari a circa 320 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.175,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - via Ruggero Bonghi 30/B, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1809, Sub. 43, Categoria C2	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può dirsi appena discreto in relazione allo stato di abbandono e di mancanza di manutenzione in cui l'immobile verte da alcuni anni. Sono evidenti alcuni problemi di umidità soprattutto in prossimità degli infissi interni e dell'accesso dalla strada.		
Descrizione:	Locale uso deposito con accesso autonomo sito al piano terra di un fabbricato condominiale in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n. 30/B, di superficie pari a circa 74 metri quadrati lordi, fuso di fatto con altro locale deposito limitrofo (civico 30/A). Il locale è dotato di servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BITONTO (BA) - VIA RUGGERO BONGHI 30/A, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a BARI il 15/04/2022

Reg. gen. 19798 - Reg. part. 14695

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BITONTO (BA) - VIA RUGGERO BONGHI 30/B, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a BARI il 15/04/2022

Reg. gen. 19798 - Reg. part. 14695

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

