

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Onorato Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

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

Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2020 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.830,51</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Europa n.35, scala A, piano 2° .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Nazario Sauro n.3, piano 1° - 2° .....	28

## INCARICO

---

---

In data 14/09/2020, il sottoscritto Ing. Onorato Paolo, con studio in Via Magna Gregia, 51 - 70126 - Bari (BA), email alex693@tiscali.it, Tel. 080 55 04 041, Fax 080 55 04 041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Europa n.35, scala A, piano 2°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Nazario Sauro n.3, piano 1° - 2°

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Europa n.35, scala A, piano 2°

## DESCRIZIONE

---

Il Lotto, privo di ascensore, fa parte di una Lottizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale costituiti da un interrato ad uso deposito, locali a piano terra commerciali, appartamenti a piano rialzato e due piani sovrastanti. E' ubicato al secondo piano su piano rialzato con ingresso frontale dal pianerottolo di arrivo, costituito da quattro vani ed accessori con ampia balconata angolare che si sviluppa su via Europa e via Longo. Come si evince dalla planimetria allegata si compone di un ingresso - salone, un soggiorno - pranzo, cucinino, due vani letto, bagno, ripostiglio. E' ubicato in zona periferica presso la zona artigianale, dotata di opere di Urbanizzazione (allacciamenti alla rete gas metano, idrico - fognaria, elettrica, presenza di zone a parcheggio, servizi civici, istruzione, negozi, ecc....). Sotto l'aspetto della viabilità è collegato con le varie arterie Provinciali SP ai vari Comuni interni e costieri del barese

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato fornito dall'esecutato così come precisato nel verbale di 1° accesso allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il Certificato Notarile ai sensi dell'ex art.567 comma c.p.c. è stato redatto dal Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA) in data 16/03/2020

## 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

Confinante a nord - est con vano scala - Eredi Giannuzzi, a sud - est con via Europa, a sud - ovest con via Longo salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	129,80 mq	1,08	140,18 mq	2,75 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della Superficie Convenzionale o Commerciale si è applicato il criterio del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa) sommando alla superficie netta (misurata in sopralluogo) l'incidenza delle murature perimetrali diOMPAGNO valutata al 10% (superficie lorda) e quella dei balconi nella misura del 25%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana, Fg. 14, Part. 702, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani
Dal 01/01/1992 al 28/10/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana, Fg. 14, Part. 702, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 387,34
Dal 28/10/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana, Fg. 14, Part. 702, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 142,00 mq Rendita € 387,34
Dal 09/11/2015 al 10/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 702, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani

		Rendita € 387,34
--	--	------------------

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	14	702	19		A3	4	6 vani	142,00 mq	387,34 €		

## PATTI

Non risultano contratti di locazione di terzi ed è nella disponibilità dell'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione impone lavori di completamento per una ristrutturazione in fase di esecuzione eseguiti dall'esecutato. Dette opere consistono nella posa in opera di massetto e sovrastante pavimentazione generale con battiscopa, esecuzione di porte scorrevoli a filo muro, fornitura ed allaccio di caldaia murale con radiatori e produzione di acqua calda, apparecchi per cottura, collegamenti alle reti idrico - fognante e gas metano, completamento dell'impianto elettrico e tinteggiatura in tutti gli ambienti. Ai costi per dette opere, vanno sommati quelli di carattere Tecnico - Amministrativo quali la redazione della Cila asseverata per opere interne di manutenzione asseverata da Tecnico abilitato e diritti di Segreteria del Comune.

## PARTI COMUNI

Risulta inserito in contesto condominiale come da Regolamento e Tabelle Millesimali allegati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano esistenze di servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto come da documentazione fotografica si presenta in una fase di ristrutturazione parziale eseguita dall'esecutato. La pavimentazione generale è svellita, gli impianti idrico - fognanti, di riscaldamento ed elettrico staccati, le bussole interne mancanti con predisposizione di telai per



l'inserzione di porte scorrevoli a filo muro. Il bagno si presenta privo dei pezzi igienici, pavimentato e rivestito in grès ceramico, la cucina munita dei soli attacchi, le pareti tinteggiate al civile con idropittura, i balconi pavimentati in grès ceramico con ringhiere in ferro. La struttura è realizzata in cemento armato con solai in latero - cemento, muri di tombagno in blocchetti di calcestruzzo vibrocompresso da 35 cm. e tramezzi in tufelle da 10 cm., gli infissi perimetrali (finestre e porte - finestre) sono in alluminio anticorodal smaltati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il Lotto è nella disponibilità dell'esecutato che ne sta curando la ristrutturazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1990 al 30/05/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Bari	12/05/1990	18807	14967
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia del Territorio di Bari		9	1030
		Dal 12/05/1990 al 30/05/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio di Bari	12/05/1990			18807	14967
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia del Territorio di Bari				9	1030

Dal <b>28/10/1992</b> al <b>30/05/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Carino Roberto Notaio in Monopoli (BA)			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Bari	10/11/1992	39482	30872
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/05/2005</b> al <b>10/06/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Carino Roberto Notaio in Monopoli (BA)	30/05/2005	165304	30393
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Bari	03/06/2005	28578	17629
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 31/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Bari il 03/06/2005  
Reg. gen. 28579 - Reg. part. 7109  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
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 gli oneri di cancellazione a carico della Procedura, consistono nella cancellazione della formalità esistente il cui importo a carico dell'acquirente è il seguente : cancellazione di ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario pari a 35,00 €, cancellazione nota di trascrizione pari 35,00 € cancellazione del pignoramento pari a 294,00 €, emissione, trascrizione e registrazione del Decreto di Trasferimento variabile dal 3% al 10% dell'importo di aggiudicazione del Lotto se trattasi o meno del beneficio della prima casa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come si rileva dall'atto di provenienza il Lotto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia N.83 con Protocollo del 1° aprile 1977. Ricade in "zona di ampliamento" regolata dall'art.4 del vigente PRG con possibilità edificatorie di palazzine isolate o in linea con rapporto di copertura max del 35%, altezza max 12,00 ml (piano terra + due piani).

### **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.

Come si rileva dall'atto di provenienza allegato e dall'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune il Lotto risulta edificato in forza della Concessione Edilizia N.83 con Protocollo del 1° aprile 1977 che si allega e successive Concessioni in Sanatoria per difformità. Nella documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune non risulta agli atti il Certificato di Agibilità del fabbricato.

### ***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.

Risulta la conformità dal raffronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi ed il progetto approvato. Sono presenti lavori di ristrutturazione non autorizzati da parte dell'esecutato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Si fa riferimento alla comunicazione inviata dall'Amministratore in data 6 aprile 2021.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Nazario Sauro n.3, piano 1° - 2°

## DESCRIZIONE

---

Il Lotto è costituito da un piccolo fabbricato (appartamentino ultrapopolare) che si articola su due piani (1° e 2°) con sovrastante soffitta ubicato nel Centro Storico dell'abitato. Non vi è possibilità di parcheggio auto stante la ridotta larghezza stradale su cui si affaccia. La zona, è servita da opere di Urbanizzazione Primaria (allaccio alla rete idrico - fognante urbana, energia elettrica, gas metano, rete telefonica, illuminazione), carenti gli spazi per la sosta e parcheggio; sono presenti opere di Urbanizzazione Secondaria (istruzione, mercati, delegazioni comunali, culto) e negozi al dettaglio. Vi è collegamento con le varie arterie Provinciali in particolare con la vicine Strade Provinciali SP per Putignano, Turi e Conversano .

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato fornito dall'esecutato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'ex art.567 c.p.c. 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

Confina nord con via Nazario Sauro, ad est con

dalvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	52,90 mq	1,00	52,90 mq	2,95 m	1° - 2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta è stata incrementata del 15% per tenere conto dell'incidenza sensibile delle murature perimetrali. Si precisa che le altezze dei piani sono variabili considerando la particolare tipologia delle volte a crociera e della soffitta con solaio piano misto a putrelle in ferro, per cui si sono assunte le altezze medie. Per ciò che attiene la sovrastante soffitta, si precisa che la stessa è stata computata ai fini del calcolo della superficie convenzionale nella misura del 33%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/03/1999</b> al <b>10/06/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 62, Sub. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2 vani catastali Piano 1° - 2°

I dati 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
	21	62	2		A5	4	2 vani	46,00 mq		1° - 2°	

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste come dagli atti la corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

### **PATTI**

---

Allo stato risulta libero nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza ad uso deposito per materiale vario come si visualizza nella documentazione fotografica allegata..

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione precarie come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

### **PARTI COMUNI**

---

Non risulta inserito in contesto condominiale nè risultano parti comuni tranne i muri perimetrali di confine in comunione al 50%. Ciò si evince anche dall'esame dell'atto di provenienza allegato.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si sono rilevate esistenze di servitù.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il Lotto si presenta in discrete condizioni di staticità ravvisando solo distacchi superficiali di intonaco, risulta pavimentato in mattonelle di graniglia di cemento, porte - finestre in legno, privo di bussole interne, scale e muri perimetrali eseguiti in muratura piena ad una testa, solaio piano misto in muratura e putrelle in ferro a copertura della sovrastante tettoia. Attualmente, tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas) sono staccati, non vi è presenza di impianto di riscaldamento. Il secondo piano presenta un piccolo bagno rivestito con ceramica e munito di lavabo, vasca e vaso in grès porcellanato in stato di degrado.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Risulta occupato dall'esecutato e destinato dallo stesso ad uso deposito di materiale vario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Magarelli Corrado Notaio in Castellana Grotte (BA)	01/03/1999	156386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	15/03/1999	8622	6018
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Bari il 03/06/2005  
Reg. gen. 28579 - Reg. part. 7109  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Bari il 17/02/2020  
Reg. gen. 7166 - Reg. part. 5347  
Quota: 1/1  
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 gli oneri di cancellazione a carico della Procedura, consistono nella cancellazione della formalità esistente il cui importo a carico dell'acquirente è il seguente : cancellazione di ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario pari a 35,00 €, cancellazione nota di trascrizione pari 35,00 € cancellazione del pignoramento pari a 294,00 €, emissione, trascrizione e registrazione del Decreto di Trasferimento variabile dal 3% al 10% dell'importo di aggiudicazione del Lotto se trattasi o meno del beneficio della prima casa.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Lotto è ubicato nel Centro Storico (Zone di interesse storico ambientale) Zona A2. In dette zone, sono consentite il restauro conservativo degli edifici, opere di consolidamento statico, adeguamento dei servizi igienico - sanitario, la riorganizzazione distributiva dell'interno degli edifici, parere della Soprintendenza ai Monumenti per le demolizioni. Le dette prescrizioni, sono quelle dettate e riportate all'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale del vigente P.R.G.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Gli impianti vanno messi a norma con la Certificazione energetica e le dichiarazioni di Conformità degli impianti rilasciati da Tecnico abilitato per un costo medio di 1000 €.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è un Regolamento di Condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Europa n.35, scala A, piano 2°  
Il Lotto, privo di ascensore, fa parte di una Lottizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale costituiti da un interrato ad uso deposito, locali a piano terra commerciali, appartamenti a piano rialzato e due piani sovrastanti. E' ubicato al secondo piano su piano rialzato con ingresso frontale dal pianerottolo di arrivo, costituito da quattro vani ed accessori con ampia balconata angolare che si sviluppa su via Europa e via Longo. Come si evince dalla planimetria allegata si compone di un ingresso - salone, un soggiorno - pranzo, cucinino, due vani letto, bagno, ripostiglio. E' ubicato in zona periferica presso la zona artigianale, dotata di opere di Urbanizzazione (allacciamenti alla rete gas metano, idrico - fognaria, elettrica, presenza di zone a parcheggio, servizi civici, istruzione, negozi, ecc....). Sotto l'aspetto della viabilità è collegato con le varie arterie Provinciali SP ai vari Comuni interni e costieri del barese

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 702, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 126.162,00

Il valore commerciale del Lotto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha applicato il metodo di stima sintetico - comparativo utilizzando l'espressione Valore di Mercato = Superficie Convenzionale (mq.) x Coefficienti di merito x Quotazione (€/mq.). I coefficienti di merito da osservare sono : ascensore, piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, luminosità, esposizione, servitù, ubicazione, impianti, urbanizzazioni;. La quotazione (€/mq.) è stata ricavata da un'indagine di mercato condotta presso Agenzie Immobiliari e Studi Tecnici per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori unitari €/mq. così ricavati sono stati confrontati e mediati con quelli storici dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornati. Si è anche tenuto conto della contrazione delle richieste che ha visto ridurre in maniera sensibile i prezzi al mq. Nel caso in esame non si è ravvisata l'opportunità dell'applicazione del metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto annuo ritraibile per la difficoltà della scelta del tasso di capitalizzazione la cui oscillazione può condurre a sensibili variazioni del valore di mercato. In particolare, si è tenuto conto delle condizioni dell'immobile tale da richiedere una significativa riduzione del valore in considerazione dei lavori di completamento di ristrutturazione. Da computo metrico - estimativo, si sono ricavati i costi delle opere per riportare l'immobile in condizioni di abitabilità. Detti lavori, consistono nella esecuzione di impianto idrico - fognante e termico, di impianto elettrico, posa in opera di massetto e sovrastante pavimentazione generale con battiscopa, esecuzione di porte scorrevoli a filo muro, infissi in pvc, lavori in cartongesso,

cassonetti con avvolgibili motori elettrici . A detti costi, bisogna sommare quelli di carattere tecnico - amministrativo quali la redazione della Scia e Cila asseverata per opere interne e diritti di Segreteria del Comune.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castellana Grotte (BA) - Via Europa n.35, scala A, piano 2°	140,18 mq	900,00 €/mq	€ 126.162,00	100,00%	€ 126.162,00
Valore di stima:					€ 126.162,00

Valore di stima: € 119.153,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Variazione mercato	2,00	€

**Valore finale di stima: € 79.830,51**

Il valore commerciale del Lotto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha applicato il metodo di stima sintetico - comparativo utilizzando l'espressione Valore di Mercato = Superficie Convenzionale (mq.) x Coefficienti di merito x Quotazione (€/mq.). I coefficienti di merito da osservare sono : ascensore, piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, luminosità, esposizione, servitù, ubicazione, impianti, urbanizzazioni;. La quotazione (€/mq.) è stata ricavata da un'indagine di mercato condotta presso Agenzie Immobiliari locali e Studi Tecnici per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori unitari €/mq. così ricavati sono stati confrontati e mediati con quelli storici dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornati. Si è anche tenuto conto della contrazione delle richieste che ha visto ridurre in maniera sensibile i prezzi al

mq. Nel caso in esame non si è ravvisata l'opportunità dell'applicazione del metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto annuo ritraibile per la difficoltà della scelta del tasso di capitalizzazione la cui oscillazione può condurre a sensibili variazioni del valore di mercato. In particolare, si è tenuto conto delle condizioni dell'immobile tale da richiedere una sensibile riduzione del valore in considerazione dei lavori di completamento di ristrutturazione consistenti nella posa in opera di massetto e sovrastante pavimentazione generale con battiscopa, esecuzione di porte scorrevoli a filo muro, di caldaia murale con radiatori, apparecchi per cottura e collegamenti alle reti idrico - fognante e gas metano. A detti costi, bisogna sommare quelli di carattere tecnico - amministrativo quali la redazione della Cila asseverata per opere interne e diritti di Segreteria del Comune.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Nazario Sauro n.3, piano 1° - 2°

Il Lotto è costituito da un piccolo fabbricato (appartamentino ultrapopolare) che si articola su due piani (1° e 2°) con sovrastante soffitta ubicato nel Centro Storico dell'abitato. Non vi è possibilità di parcheggio auto stante la ridotta larghezza stradale su cui si affaccia. La zona, è servita da opere di Urbanizzazione Primaria (allaccio alla rete idrico - fognante urbana, energia elettrica, gas metano, rete telefonica, illuminazione), carenti gli spazi per la sosta e parcheggio; sono presenti opere di Urbanizzazione Secondaria (istruzione, mercati, delegazioni comunali, culto) e negozi al dettaglio. Vi è collegamento con le varie arterie Provinciali in particolare con la vicine Strade Provinciali SP per Putignano, Turi e Conversano .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 62, Sub. 2, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 18.515,00

Il valore commerciale del Lotto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha applicato il metodo di stima sintetico - comparativo utilizzando l'espressione Valore di Mercato = Superficie Convenzionale (mq.) x Coefficienti di merito x Quotazione (€/mq.). I coefficienti di merito da osservare sono : ascensore, piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, luminosità, esposizione, servitù, ubicazione, impianti, urbanizzazioni;. La quotazione (€/mq.) è stata ricavata da un'indagine di mercato condotta presso Agenzie Immobiliari e Studi Tecnici per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori unitari €/mq. così ricavati sono stati confrontati e mediati con quelli storici dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornati. In particolare si è tenuto conto anche dell'incidenza della soffitta nella misura ridotta del 33%.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

<b>corpo</b>	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Castellana Grotte (BA) - Via Nazario Sauro n.3, piano 1° - 2°	52,90 mq	350,00 €/mq	€ 18.515,00	100,00%	€ 18.515,00
				Valore di stima:	€ 18.515,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nella valutazione del Lotto n.1 si è tenuto conto del costo della ristrutturazione con materiale di medie rifiniture valutato al 30% del valore di mercato dell'immobile considerato in ordinarie condizioni di manutenzione.

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 08/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Onorato Paolo

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di 1° accesso (Aggiornamento al 24/02/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Lotto n.1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto n.1 (Aggiornamento al 16/03/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto n.1 (Aggiornamento al 24/02/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia Lotto n.1
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto ubicazione Lotto n.1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti Lotto n.1 (Aggiornamento al 24/09/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Destinazione Urbanistica

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria di progetto Lotto n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali Lotto n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Amministratore Condominio Lotto n.1 (Aggiornamento al 06/04/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Lotto n.1 (Aggiornamento al 11/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Lotto n.1 (Aggiornamento al 11/05/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Lotto n.2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto n.2 (Aggiornamento al 16/03/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto n.2 (Aggiornamento al 24/02/2021)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto ubicazione Lotto n.2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale in atti Lotto n.2 (Aggiornamento al 24/09/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Lotto n.2 (Aggiornamento al 10/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Lotto n.2 (Aggiornamento al 27/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist (Aggiornamento al 08/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia integrale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio perizia alle parti (Aggiornamento al 09/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Europa n.35, scala A, piano 2°  
Il Lotto, privo di ascensore, fa parte di una Lottizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale costituiti da un interrato ad uso deposito, locali a piano terra commerciali, appartamenti a piano rialzato e due piani sovrastanti. E' ubicato al secondo piano su piano rialzato con ingresso frontale dal pianerottolo di arrivo, costituito da quattro vani ed accessori con ampia balconata angolare che si sviluppa su via Europa e via Longo. Come si evince dalla planimetria allegata si compone di un ingresso - salone, un soggiorno - pranzo, cucinino, due vani letto, bagno, ripostiglio. E' ubicato in zona periferica presso la zona artigianale, dotata di opere di Urbanizzazione (allacciamenti alla rete gas metano, idrico - fognaria, elettrica, presenza di zone a parcheggio, servizi civici, istruzione, negozi, ecc....). Sotto l'aspetto della viabilità è collegato con le varie arterie Provinciali SP ai vari Comuni interni e costieri del barese  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 702, Sub. 19, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come si rileva dall'atto di provenienza il Lotto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia N.83 con Protocollo del 1° aprile 1977. Ricade in "zona di ampliamento" regolata dall'art.4 del vigente PRG con possibilità edificatorie di palazzine isolate o in linea con rapporto di copertura max del 35%, altezza max 12,00 ml (piano terra + due piani).

**Prezzo base d'asta: € 79.830,51**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Nazario Sauro n.3, piano 1° - 2°  
Il Lotto è costituito da un piccolo fabbricato (appartamentino ultrapopolare) che si articola su due piani (1° e 2°) con sovrastante soffitta ubicato nel Centro Storico dell'abitato. Non vi è possibilità di parcheggio auto stante la ridotta larghezza stradale su cui si affaccia. La zona, è servita da opere di Urbanizzazione Primaria (allaccio alla rete idrico - fognante urbana, energia elettrica, gas metano, rete telefonica, illuminazione), carenti gli spazi per la sosta e parcheggio; sono presenti opere di Urbanizzazione Secondaria (istruzione, mercati, delegazioni comunali, culto) e negozi al dettaglio. Vi è collegamento con le varie arterie Provinciali in particolare con la vicine Strade Provinciali SP per Putignano, Turi e Conversano .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 62, Sub. 2, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Lotto è ubicato nel Centro Storico (Zone di interesse storico ambientale) Zona A2. In dette zone, sono consentite il restauro conservativo degli edifici, opere di consolidamento statico, adeguamento dei servizi igienico - sanitario, la riorganizzazione distributiva dell'interno degli edifici, parere della Soprintendenza ai Monumenti per le demolizioni. Le dette prescrizioni, sono quelle dettate e riportate all'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegata alla Variante Generale del vigente P.R.G.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.830,51**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Via Europa n.35, scala A, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 702, Sub. 19, Categoria A3	<b>Superficie</b>	140,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione e manutenzione impone lavori di completamento per una ristrutturazione in fase di esecuzione eseguiti dall'esecutato. Dette opere consistono nella posa in opera di massetto e sovrastante pavimentazione generale con battiscopa, esecuzione di porte scorrevoli a filo muro, fornitura ed allaccio di caldaia murale con radiatori e produzione di acqua calda, apparecchi per cottura, collegamenti alle reti idrico - fognante e gas metano, completamento dell'impianto elettrico e tinteggiatura in tutti gli ambienti. Ai costi per dette opere, vanno sommati quelli di carattere Tecnico - Amministrativo quali la redazione della Cila asseverata per opere interne di manutenzione asseverata da Tecnico abilitato e diritti di Segreteria del Comune.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto, privo di ascensore, fa parte di una Lottizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale costituiti da un interrato ad uso deposito, locali a piano terra commerciali, appartamenti a piano rialzato e due piani sovrastanti. E' ubicato al secondo piano su piano rialzato con ingresso frontale dal pianerottolo di arrivo, costituito da quattro vani ed accessori con ampia balconata angolare che si sviluppa su via Europa e via Longo. Come si evince dalla planimetria allegata si compone di un ingresso - salone, un soggiorno - pranzo, cucinino, due vani letto, bagno, ripostiglio. E' ubicato in zona periferica presso la zona artigianale, dotata di opere di Urbanizzazione (allacciamenti alla rete gas metano, idrico - fognaria, elettrica, presenza di zone a parcheggio, servizi civici, istruzione, negozi, ecc...). Sotto l'aspetto della viabilità è collegato con le varie arterie Provinciali SP ai vari Comuni interni e costieri del barese		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il Lotto è nella disponibilità dell'esecutato che ne sta curando la ristrutturazione.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellana Grotte (BA) - Via Nazario Sauro n.3, piano 1° - 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 62, Sub. 2, Categoria A5	<b>Superficie</b>	52,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione precarie come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto è costituito da un piccolo fabbricato (appartamentino ultrapopolare) che si articola su due piani (1° e 2°) con sovrastante soffitta ubicato nel Centro Storico dell'abitato. Non vi è possibilità di parcheggio auto stante la ridotta larghezza stradale su cui si affaccia. La zona, è servita da opere di Urbanizzazione Primaria (allaccio alla rete idrico - fognante urbana, energia elettrica, gas metano, rete telefonica, illuminazione),		

	carenti gli spazi per la sosta e parcheggio; sono presenti opere di Urbanizzazione Secondaria (istruzione, mercati, delegazioni comunali, culto) e negozi al dettaglio. Vi è collegamento con le varie arterie Provinciali in particolare con la vicine Strade Provinciali SP per Putignano, Turi e Conversano .
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta occupato dall'esecutato e destinato dallo stesso ad uso deposito di materiale vario.

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - VIA EUROPA N.35,  
SCALA A, PIANO 2°

---

### *Isrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Bari il 03/06/2005  
Reg. gen. 28579 - Reg. part. 7109  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA GROTTI (BA) - VIA NAZARIO SAURO  
N.3, PIANO 1° - 2°

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Bari il 17/02/2020  
Reg. gen. 7166 - Reg. part. 5347  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente