



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 717/2016 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SOMMARIO

TRIBUNALE DI BARI.....	1
SOMMARIO.....	2
PREMESSA	3
LOTTO D DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	5
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....	6
DATI CATASTALI.....	6
NORMATIVA URBANISTICA.....	6
TITOLARITA' E CONFINI.....	6
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	7
CORRISPONDENZA CATASTALE	8
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI	8
REGOLARITA' EDILIZIA	9
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
PROVENIENZE VENTENNALI	9
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	10
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SANATORIA OPERE ABUSIVE	11
STIMA DEL LOTTO D.....	12
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	17
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 717/2016 DEL R.G.E. – LOTTO D.....	19
LOTTO D - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.437,96.....	19
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	21
ALLEGATI.....	22



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

1. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), via Selva di Fasano n.12, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 27, p.Ila 60, sub 3, piano T1, S1. Intera proprietà.
2. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), via Selva di Fasano n.12, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 27, p.Ila 60, sub 4, piano T. Intera proprietà.
3. Terreno sito in Castellana Grotte (BA), via Selva di Fasano n.12, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 27, p.Ila 60. Intera proprietà.
4. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), via Grotte n.69 censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 20 p.Ila 440, sub 3, piano primo. Intera proprietà.
5. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), via Grotte n.69 censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 20 p.Ila 440, sub 5, piano S1. Intera proprietà.
6. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 159, sub 1, piano T. Intera proprietà.
7. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 159, sub 2, piano 1-S1. Intera proprietà.
8. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 159, sub 3, piano 1. Intera proprietà.
9. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 159, sub 4, piano T. Intera proprietà.
10. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 159, sub 5, piano S1. Intera proprietà.
11. Immobile sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 159, sub 6, piano T. Intera proprietà.
12. Terreno sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 400. Intera proprietà.
13. Terreno sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 159. Intera proprietà.
14. Terreno e immobile sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 459, piano T. Intera proprietà.
15. Terreno sito in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.Ila 160. Intera proprietà.
16. Terreno sito in Castellana Grotte (BA), s.c. Gravicella angolo via Alberobello, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 27, p.Ila 58. Intera proprietà.

Al fine di valutare singolarmente i beni, si è proceduto alla redazione di relazioni separate in cui sono descritte le caratteristiche specifiche richieste dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, corrispondenti ai lotti, A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M in cui sono stati divisi i beni come di seguito descritto:



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- **LOTTO A** – abitazione di tipo civile categoria A/2, ubicata in Castellana Grotte (BA), via Selva di Fasano n. 12, piano T, censito al NCEU al foglio 27 p.lla 60 sub.3 compreso il 50% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 27 p.lla 60.
- **LOTTO B** – opificio categoria D/8, ubicati in Castellana Grotte (BA), censiti al NCEU al foglio 27 p.lla 60, sub.4 compreso il 50% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 27 p.lla 60.
- **LOTTO C** – abitazione in villini, categoria A/7, compresa di area pertinenziale e garage al piano seminterrato, categoria C/6, ubicati in Castellana Grotte (BA), via Grotte n. 69, censiti al NCEU al foglio 20 p.lla 440, sub.3 e 5.
- **LOTTO D** – abitazione di tipo civile categoria A/2, ubicata in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159 sub.2 compreso il 20% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159.
- **LOTTO E** – abitazione di tipo civile categoria A/2, ubicata in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159 sub.3 compreso il 20% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159.
- **LOTTO F** – deposito categoria C/2, ubicato in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159 sub.4 compreso il 20% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159.
- **LOTTO G** – deposito categoria C/2, ubicato in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159 sub.5 compreso il 20% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159.
- **LOTTO H** – deposito categoria C/2, ubicato in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159 sub.6 compreso il 20% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 29 p.lla 159.
- **LOTTO I** – abitazione in villini, categoria A/7, compresa di area pertinenziale e terreno circostante, ubicati in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censiti al NCEU al foglio 29 p.lla 459.
- **LOTTO L** – terreno a prevalente qualità uliveto classe 2, ubicato in Castellana Grotte (BA), via Gravicella (Contrada Alcanterini), censito al NCEU al foglio 27 p.lla 58.
- **LOTTO M** - terreni a prevalente qualità uliveto classe 2, ubicati in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censiti al NCEU al foglio 29 p.lla 160 e 400.



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

LOTTO D | DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il bene sito nel comune di Castellana Grotte, alla strada comunale Foggiali, censito al NCEU dal Comune di Castellana Grotte al foglio 29 p.la 159 sub 2, è costituito da un'abitazione su un unico livello ubicata al piano primo con annesso locale deposito al piano seminterrato.

L'unità abitativa in oggetto è situata all'interno di un edificio avente accesso sia lungo strada comunale Foggiali che lungo la traversa dell'omonima strada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano primo avviene attraverso vano scala vetrata di forma trapezoidale ubicato lungo il lato est dell'edificio su citato (foto 1-2). Il disimpegno d'ingresso a cui si accede (foto 3) smista all'interno degli altri ambienti dell'appartamento. Proseguendo verso sud, si passa attraverso un salone avente doppio affaccio, sia sud che ovest (foto 4). Di qui è possibile proseguire verso un'ampia cucina con esposizione ovest (foto 5-6-7) accessibile anche direttamente dal disimpegno all'ingresso dell'appartamento (foto 8). Ritornando all'ingresso e proseguendo in direzione nord, attraverso un primo corridoio (foto 9) si accede al primo bagno esposto verso est (foto 10) e ad una stanza esposta invece a ovest (foto 11). Dal secondo corridoio, avente affaccio balconato ad est (foto 12), smista infine nel secondo bagno (foto 13) sempre esposto ad est, in una seconda stanza con medesima esposizione (foto 14) e sul lato opposto alle ultime due stanze con esposizione ovest (foto 15-16). Tutt'intorno all'appartamento, lungo i lati est, sud e ovest si snoda un balcone (foto 17).

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono in gres. I bagni dotati di lavandino, bidet, wc, vasca, doccia e lavatoio, sono rivestiti con piastrelle in gres così come la cucina-sala da pranzo. Tutte le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gpl. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compresi i wc. Gli infissi esterni presenti sono in anticorodal con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto idrico-fognante e quello elettrico sono vetusti e funzionanti. L'appartamento è dotato di impianto di filodiffusione in tutti gli ambienti principali.

Al piano seminterrato dell'edificio, accessibile esternamente e non dal vano scala su descritto, vi è un locale deposito pertinenziale all'appartamento di cui sopra, di piccole dimensioni e di forma trapezoidale dotato solo di impianto elettrico funzionante.



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

I bene oggetto di stima è il seguente:

- Abitazione civile sita in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.lla 159, sub 2. Intera proprietà.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1		29	159	2			A/2	2	7,5 vani	€ 600,38

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, distinta al foglio 29 particella 159, ricade all'interno delle seguenti zone:

- Piano Regolatore Generale: zone agricole normali E2, art. 37-38 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Castellana Grotte.
- PPTR approvato – ambito di paesaggio "Murgia dei Trulli".
- PPTR approvato – componenti culturali – paesaggio rurale.
- PPTR approvato – figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria".

TITOLARITA' E CONFINI

L'immobile sito in Castellana Grotte (BA) alla str. Comunale Foggiali, censito al NCEU di Castellana Grotte al foglio 29, p.lla 159, sub 2, piano 1-S1 appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis***: proprietà 1/3.
- ***omissis***: proprietà 1/3.
- ***omissis***: proprietà 1/3.

L'immobile di cui sopra e le relative pertinenze vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/3), in regime di comunione legale di beni. Codice fiscale: ***omissis***



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- ***omissis*** (proprietà 1/3), in regime di comunione legale di beni. Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (proprietà 1/3), in regime di separazione di beni. Codice fiscale: ***omissis***

L'immobile oggetto di procedura confina:

- a nord-ovest con area di pertinenza della stessa proprietà;
- a sud-ovest con area di pertinenza della stessa proprietà;
- a sud-est con area di pertinenza della stessa proprietà;
- a nord-est con immobile della stessa proprietà.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
DISIMPEGNO	19,80	22,43	100%	22,43	3,00	E	BUONO
SOGGIORNO	42,48	49,76	100%	49,76	3,00	S ed W	BUONO
CUCINA	21,58	24,32	100%	24,32	3,00	W	BUONO
AMBIENTE 1	6,37	7,62	100%	7,62	3,00	W	BUONO
WC 1	8,76	10,80	100%	10,80	3,00	E	BUONO
DISIMPEGNO 2	11,81	13,41	100%	13,41	3,00	E	BUONO
WC 2	5,98	7,16	100%	7,16	3,00	E	BUONO
AMBIENTE 2	21,64	24,88	100%	24,88	3,00	E	BUONO
AMBIENTE 3	14,12	16,55	100%	16,55	3,00	W	BUONO
AMBIENTE 4	12,81	14,88	100%	14,88	3,00	W	BUONO
BALCONE 1	-----	8,41	25%*	2,10	-----	E	BUONO
BALCONE 2	-----	80,80	25%*	25,78	-----	W - S ed E	BUONO
VANO SCALA	20,00	26,25	35%	9,18	-----	E	BUONO



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

DEPOSITO	7,94	12,23	20%	2,45	1,80	N	BUONO
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				231,32	-----	-----	-----

*applicabile sui primi 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

AREA DI PERTINENZA: FG. 29 PTC 159

PTC	SUPERFICIE (mq)
PTC 159	3617

CORRISPONDENZA CATASTALE

In virtù di quanto rilevato durante il sopralluogo del 15/11/201 del 24/02/2017 e del 29/11/2017 e dal confronto con le planimetrie catastali reperite, si sono potute constatare alcune difformità inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al foglio 29 particella 159 subalterno 2 non sono presenti difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nei documenti catastali.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo medio generale buono. Tutti i vani presentano finiture comuni. La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle dotazioni impiantistiche presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "Consistenza dell'immobile";
- Strutture verticali: c.a.
- Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate
- Pavimentazione interna: gres.
- Wc: pavimento e rivestimento in gres. Dotazione: lavabo, wc, bidet, vasca, doccia e lavatoio.



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- Infissi esterni: finestre in anticordal con tapparelle in plastica.
- Infissi interni: porte in legno.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante vetusti e funzionanti. Impianto filodiffusione in tutti gli ambienti.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto riguarda l'immobile di cui al foglio 29 particella 159 subalterno 2, non si riscontrano difformità rispetto a quanto riportato negli atti comunali reperiti e visionati.

I locali periziati risultano essere stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.34 del 12.03.1977.
- Concessione Edilizia n.117 del 28.02.1979.
- Licenza Edilizia prot. n. 14651 del 13.12.1979 (prat n. 691/1979).
- Concessione Edilizia in sanatoria n.135 del 16.12.2003 (condono edilizio prat. 7560/1986).
- Concessione Edilizia in sanatoria n.29 del 09.02.2006 (condono edilizio prat. 737/1995).

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile non è occupato né dal debitore né da terze persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 14/06/1990 ad oggi	*** omissis*** (proprietà 1/3) *** omissis*** (proprietà 1/3) *** omissis*** (proprietà 1/3)	<u>ATTO NOTARILE PUBBLICO: COMPRAVENDITA</u>			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		Notaio Corrado Magarelli	29/05/1990	131376	19424
		<u>TRASCRIZIONE</u>			
	TIPO CATASTO Fabbricati e Terreni	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	Bari	14/06/1990	22956	18093	



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

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.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contro ***omissis***, i beni sopra descritti sono stati oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

R.G. 49217 – R.P. 11497 del 02/11/2010

A favore di ***omissis*** – in rinnovazione di dell'ipoteca iscritta in data 30/11/1990 ai nn. 43474/4688 in virtù di atto di mutuo a rogito del Notaio Corrado Magarelli del 22/11/1990

Contro ***omissis***

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

R.G. 21490 – R.P. 3105 del 24/06/1997

A favore di ***omissis*** – con sede in Bari – in virtù di atto di mutuo a rogito del notaio Antonio Di Lizia del 13/06/1997 rep. 32380

Contro ***omissis***

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

R.G. 4156 – R.P. 898 del 10/02/2000

A favore di ***omissis*** – in virtù di decreto ingiuntivo del 28/10/1999

Contro ***omissis***

Trascrizioni

- **Pignoramento**

R.G. 43384 – R.P. 31194 del 21/10/2016



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

A favore del sig.re ***omissis*** in virtù di atto dell'Ufficio Giudiziario della Corte d'Appello di Bari il 11/10/2016 rep. 10668

Contro ***omissis***

Trascrizioni

➤ Pignoramento

R.G. 11972 – R.P. 8504 del 24/03/2017

A favore della ***omissis*** - in virtù di atto emesso dal Tribunale di Bari il 17/01/2017 rep. 687

Contro ***omissis***

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SANATORIA OPERE ABUSIVE

Non vi sono vincoli e oneri condominiali maturati da corrispondere né opere in sanatoria da eseguire.



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

STIMA DEL LOTTO D

Il bene sito nel comune di Castellana Grotte, alla strada comunale Foggiali, censito al NCEU dal Comune di Castellana Grotte al foglio 29 p.la 159 sub 2, è costituito da un'abitazione su un unico livello ubicata al piano primo con annesso locale deposito al piano seminterrato.

L'unità abitativa in oggetto è situata all'interno di un edificio avente accesso sia lungo strada comunale Foggiali che lungo la traversa dell'omonima strada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano primo avviene attraverso vano scala vetrata di forma trapezoidale ubicato lungo il lato est dell'edificio su citato (foto 1-2). Il disimpegno d'ingresso a cui si accede (foto 3) smista all'interno degli altri ambienti dell'appartamento. Proseguendo verso sud, si passa attraverso un salone avente doppio affaccio, sia sud che ovest (foto 4). Di qui è possibile proseguire verso un'ampia cucina con esposizione ovest (foto 5-6-7) accessibile anche direttamente dal disimpegno all'ingresso dell'appartamento (foto 8). Ritornando all'ingresso e proseguendo in direzione nord, attraverso un primo corridoio (foto 9) si accede al primo bagno esposto verso est (foto 10) e ad una stanza esposta invece a ovest (foto 11). Dal secondo corridoio, avente affaccio balconato ad est (foto 12), smista infine nel secondo bagno (foto 13) sempre esposto ad est, in una seconda stanza con medesima esposizione (foto 14) e sul lato opposto alle ultime due stanza con esposizione ovest (foto 15-16). Tutt'intorno all'appartamento, lungo i lati est, sud e ovest si snoda un balcone (foto 17).

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono in gres. I bagni dotati di lavandino, bidet, wc, vasca, doccia e lavatoio, sono rivestiti con piastrelle in gres così come la cucina-sala da pranzo. Tutte le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gpl. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compresi i wc. Gli infissi esterni presenti sono in anticorodal con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto idrico-fognante e quello elettrico sono vetusti e funzionanti. L'appartamento è dotato di impianto di filodiffusione in tutti gli ambienti principali.

Al piano seminterrato dell'edificio, accessibile esternamente e non dal vano scala su descritto, vi è un locale deposito pertinenziale all'appartamento di cui sopra, di piccole dimensioni e di forma trapezoidale dotato solo di impianto elettrico funzionante.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari a 1/1.



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Tipologia: Abitazione civile
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 800,00 - max. €/mq 1.050,00

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

V_m = il valore del bene oggetto di stima

V_{ma} = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. A tal proposito si specifica che non potendo reperire i dati relativi alla zona in cui l'immobile è ubicato, sono stati considerati i valori relativi alla zona periferica del tutto analoga per tipologie costruttive, densità edilizia e attività commerciali presenti, alla zona in oggetto)

$\sum S_i K_i$ = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- K_e = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- K_i = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- K_t = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- K_p = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
K_e	0,35	0,175	0,20
K_i	0,25	0,125	0,20
K_t	0,25	0,125	0,15
K_p	0,15	0,075	0,10
	$\sum K_{max} = 1,00$	$\sum K_{min} = 0,5$	$\sum K = 0,65$

Il valore del bene da stimare vale il 65% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Preso atto delle caratteristiche dell'immobile delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso discrete), della presenza di impianti vetusti, dell'immediata abitabilità dell'immobile, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

$$1.050,00 \text{ €/mq} \times 65,0\% = 682,50 \text{ €/mq}$$

L'area di pertinenza circostante è invece stata considerata simile ad un terreno incolto, prendendo a riferimento i valori agricoli medi della provincia di Bari come da tabella allegata.

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE COMPLESSIVO (€)
Abitazione civile ubicata in Castellana Grotte – strada comunale Foggiali	231,32	682,50	100,00%	157.875,90
	SUPERFICIE CONVENZ. (Ha)	VALORE UNITARIO (€/Ha)	QUOTA IN VENDITA	VALORE COMPLESSIVO (€)
Area di pertinenza	0,3617	1.000,00	20,00%	72,34
(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO A (€)				157.948,24 €

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI* porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 2,6 - max. €/mq 3,6

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

Preso atto delle caratteristiche dell'immobile delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso molto buone), della presenza di impianti a norma, dell'immediata abitabilità dell'immobile, si



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

prenderà in considerazione il seguente valore unitario per il calcolo del reddito lordo annuo dell'immobile:

*A tal proposito si specifica che non potendo reperire i dati relativi alla zona in cui l'immobile è ubicato, sono stati considerati i valori relativi alla zona periferica del tutto analoga per tipologie costruttive, densità edilizia e attività commerciali presenti, alla zona in oggetto.

REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (R_{L101})	6.495,46 €
PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (S_v)	30,0%
SPESE TOTALI ANNUE (S_{101}) (spese condominiali + spese di gestione + aliquote per imposte e tasse)	1,948,64 €
REDDITO LORDO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO ($R_N = R_{L101} - S_{101}$)	4.546,82 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)	4%
(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE ($V_N = R_N / r$)	113.670,50 €

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

VALORE LOTTO A CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)	157.948,24 €
VALORE LOTTO A CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)	113.670,50 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	135.809,37 €

Da tale valore va decurtata la seguente aliquota:

- 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico:

$$135.809,37 \text{ €} - 15\% = 115.437,96 \text{ €}$$

Valore finale di stima: € 115.437,96 €



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Si sottolinea che, per i beni facenti parte di questo lotto si può procedere, ove ritenuto opportuno, alla vendita unitamente ai beni facenti parte dei lotti E, F, G, H, considerandoli lotto unico, poiché gli stessi sono ubicati all'interno della stessa particella e area pertinenziale.

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e delle relazioni dei singoli lotti ai creditori procedenti, ***omissis***, a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e delle relazioni dei singoli lotti ai debitori, sig.ri ***omissis***, a mezzo pec.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia e le relazioni dei singoli lotti, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 16/02/2018

Arch. Maurizio Dalena



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- **LOTTO D** – abitazione di tipo civile categoria A/2, ubicata in Castellana Grotte (BA), strada comunale Foggiali, censita al NCEU al foglio 29 p.la 159 sub.2 compreso il 20% dell'area di pertinenza circostante censita al NCEU al foglio 29 p.la 159.

Il bene sito nel comune di Castellana Grotte, alla strada comunale Foggiali, censito al NCEU dal Comune di Castellana Grotte al foglio 29 p.la 159 sub 2, è costituito da un'abitazione su un unico livello ubicata al piano primo con annesso locale deposito al piano seminterrato.

L'unità abitativa in oggetto è situata all'interno di un edificio avente accesso sia lungo strada comunale Foggiali che lungo la traversa dell'omonima strada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano primo avviene attraverso vano scala vetrata di forma trapezoidale ubicato lungo il lato est dell'edificio su citato (foto 1-2). Il disimpegno d'ingresso a cui si accede (foto 3) smista all'interno degli altri ambienti dell'appartamento. Proseguendo verso sud, si passa attraverso un salone avente doppio affaccio, sia sud che ovest (foto 4). Di qui è possibile proseguire verso un'ampia cucina con esposizione ovest (foto 5-6-7) accessibile anche direttamente dal disimpegno all'ingresso dell'appartamento (foto 8). Ritornando all'ingresso e proseguendo in direzione nord, attraverso un primo corridoio (foto 9) si accede al primo bagno esposto verso est (foto 10) e ad una stanza esposta invece a ovest (foto 11). Dal secondo corridoio, avente affaccio balconato ad est (foto 12), smista infine nel secondo bagno (foto 13) sempre esposto ad est, in una seconda stanza con medesima esposizione (foto 14) e sul lato opposto alle ultime due stanza con esposizione ovest (foto 15-16). Tutt'intorno all'appartamento, lungo i lati est, sud e ovest si snoda un balcone (foto 17).

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono in gres. I bagni dotati di lavandino, bidet, wc, vasca, doccia e lavatoio, sono rivestiti con piastrelle in gres così come la cucina-sala da pranzo. Tutte le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gpl. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compresi i wc. Gli infissi esterni presenti sono in anticorodal con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto idrico-fognante e quello elettrico sono vetusti e funzionanti. L'appartamento è dotato di impianto di filodiffusione in tutti gli ambienti principali.

Al piano seminterrato dell'edificio, accessibile esternamente e non dal vano scala su descritto, vi è un locale deposito pertinenziale all'appartamento di cui sopra, di piccole dimensioni e di forma trapezoidale dotato solo di impianto elettrico funzionante.



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

L'area su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, distinta al foglio 29 particella 159, ricade all'interno delle seguenti zone:

- Piano Regolatore Generale: zone agricole normali E2, art. 37-38 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Castellana Grotte.
- PPTR approvato – ambito di paesaggio “Murgia dei Trulli”.
- PPTR approvato – componenti culturali – paesaggio rurale.
- PPTR approvato – figura territoriale e paesaggistica “Valle d’Itria”.

Prezzo base d'asta: € 115.437,96



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 717/2016 DEL R.G.E. – LOTTO D

LOTTO D - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.437,96

LOTTO D			
UBICAZIONE	Castellana Grotte – strada comunale Foggiali		
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Abitazione civile	SUPERFICIE	231,32 mq + 20% dell'area di pertinenza pari a 3617 mq
DATI CATASTALI	C.F. foglio 29 p.lla 159, sub.2, Categoria A/2 – Abitazione civile		
STATO CONSERVATIVO	Discreto: impianti vetusti. Finiture comuni.		
DESCRIZIONE	<p>Il bene sito nel comune di Castellana Grotte, alla strada comunale Foggiali, censito al NCEU dal Comune di Castellana Grotte al foglio 29 p.la 159 sub 2, è costituito da un'abitazione su un unico livello ubicata al piano primo con annesso locale deposito al piano seminterrato.</p> <p>L'unità abitativa in oggetto è situata all'interno di un edificio avente accesso sia lungo strada comunale Foggiali che lungo la traversa dell'omonima strada.</p> <p>L'accesso all'unità immobiliare al piano primo avviene attraverso vano scala vetrata di forma trapezoidale ubicato lungo il lato est dell'edificio su citato (foto 1-2). Il disimpegno d'ingresso a cui si accede (foto 3) smista all'interno degli altri ambienti dell'appartamento. Proseguendo verso sud, si passa attraverso un salone avente doppio affaccio, sia sud che ovest (foto 4). Di qui è possibile proseguire verso un'ampia cucina con esposizione ovest (foto 5-6-7) accessibile anche direttamente dal disimpegno all'ingresso dell'appartamento (foto 8).</p> <p>Ritornando all'ingresso e proseguendo in direzione nord, attraverso un primo corridoio (foto 9) si accede al primo bagno esposto verso est (foto 10) e ad una stanza esposta invece a ovest (foto 11). Dal secondo corridoio, avente affaccio balconato ad est (foto 12), smista infine nel secondo bagno (foto 13) sempre esposto ad est, in una seconda stanza con medesima esposizione (foto 14) e sul lato opposto alle ultime due stanza con esposizione ovest (foto 15-16). Tutt'intorno all'appartamento, lungo i lati est, sud e ovest si snoda un balcone (foto 17).</p> <p>Per quanto concerne le finiture, i pavimenti presenti sono in gres. I bagni dotati di lavandino, bidet, wc, vasca, doccia e lavatoio, sono rivestiti con piastrelle in gres così come la cucina-sala da pranzo. Tutte le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate.</p> <p>L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gpl. La trasmissione del calore negli ambienti avviene attraverso termosifoni in ghisa in tutte le stanze compresi i wc. Gli infissi esterni presenti sono in anticorodal con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto idrico-fognante e</p>		



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

quello elettrico sono vetusti e funzionanti. L'appartamento è dotato di impianto di filodiffusione in tutti gli ambienti principali.

Al piano seminterrato dell'edificio, accessibile esternamente e non dal vano scala su descritto, vi è un locale deposito pertinenziale all'appartamento di cui sopra, di piccole dimensioni e di forma trapezoidale dotato solo di impianto elettrico funzionante.

**VENDITA SOGGETTA
AD IVA**

NO



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

➤ **Ipoteca volontaria**

R.G. 49217 – R.P. 11497 del 02/11/2010

A favore di ***omissis*** – in rinnovazione di dell'ipoteca iscritta in data 30/11/1990 ai nn. 43474/4688 in virtù di atto di mutuo a rogito del Notaio Corrado Magarelli del 22/11/1990

Contro ***omissis***

Iscrizioni

➤ **Ipoteca volontaria**

R.G. 21490 – R.P. 3105 del 24/06/1997

A favore di ***omissis***– in virtù di atto di mutuo a rogito del notaio Antonio Di Lizia del 13/06/1997 rep. 32380

Contro ***omissis***

Iscrizioni

➤ **Ipoteca giudiziale**

R.G. 4156 – R.P. 898 del 10/02/2000

A favore di ***omissis*** – in virtù di decreto ingiuntivo del 28/10/1999

Contro ***omissis***

Trascrizioni

➤ **Pignoramento**

R.G. 43384 – R.P. 31194 del 21/10/2016

A favore del sig.re ***omissis*** in virtù di atto dell'Ufficio Giudiziario della Corte d'Appello di Bari il 11/10/2016 rep. 10668

Contro ***omissis***

Trascrizioni

➤ **Pignoramento**

R.G. 11972 – R.P. 8504 del 24/03/2017

A favore della ***omissis***- in virtù di atto emesso dal Tribunale di Bari il 17/01/2017 rep. 687

Contro ***omissis***



Arch. Maurizio Dalena
Vico Il Purgatorio 63 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

ALLEGATI

- Rilievo metrico.
- Documentazione fotografica.
- Certificato destinazione urbanistica.
- Atto di provenienza: atto di compravendita del 14/06/1990
- Concessione Edilizia n.34 del 12.03.1977.
- Concessione Edilizia n.117 del 28.02.1979.
- Licenza Edilizia prot. n. 14651 del 13.12.1979 (prat n. 691/1979).
- Concessione Edilizia in sanatoria n.135 del 16.12.2003 (condono edilizio prat. 7560/1986).
- Concessione Edilizia in sanatoria n.29 del 09.02.2006 (condono edilizio prat. 737/1995).
- Estratto di mappa.
- Planimetrie catastali.
- Visura storica per immobile.
- Valori O.M.I.