
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

In data 14/06/2022, il sottoscritto Ing. Basile Ignazio, con studio in Via Maione, 17 - 70100 - Bari (BA), email i.basile@libero.it, PEC ignazio.basile3246@pec.ordingbari.it, Tel. 380 5142274, Fax 080 5300521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2022 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 Palo del Colle (BA) - vico I Parini n. 14 e 18, piano terra

DESCRIZIONE

Abitazione sita al piano terra di un fabbricato inserito in contesto residenziale zona "nucleo antico" del Comune di Palo del Colle (BA)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - vico I Parini n. 14 e 18, piano terra

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla certificazione anagrafica del Comune di Palo del Colle (BA) (allegata alla presente) risulta che i due esecutati sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato posto a piano terra confina nel suo insieme con vico I° via Parini, e con proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,37 mq	144,34 mq	1,00	144,34 mq	3,65 m	terra
atrio coperto	7,37 mq	7,37 mq	0,33	2,43 mq	0,00 m	terra
atrio scoperto	10,89 mq	10,89 mq	0,20	2,18 mq	0,00 m	terra
deposito	9,60 mq	14,50 mq	0,50	7,25 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				156,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	21	2733	1		A4	3	3 vani	37 mq	145,64 €	terra	
U	21	2734	1		C2	2		80 mq	181,79 €	terra	2733/2 e 1402/19

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancata corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi. In particolare, in catasto urbano sono riportati due distinti immobili, mentre lo stato dei luoghi presenta un unico immobile con accesso sia dal civico 14 (in catasto indicato civico 10 per la particella 2733 sub 1) che dal civico 18 (in catasto indicato civico 14 per le particelle 2734 sub 1, 2733 sub 2 e 1402 sub 19). La effettiva destinazione dell'intero immobile sarebbe allo stato ad uso

abitazione (A4) con esclusione del locale deposito (C2) con accesso diretto dal civico 18 e comunicante con la restante parte dell'immobile. Inoltre sono presenti diverse difformità per la suddivisione degli spazi interni, presenza di varie finestre e varchi porta nella parte dell'immobile al foglio 21 p.lla 2734 sub. 1. Pertanto, andrebbero effettuate le necessarie variazioni catastali (nuovo tipo mappale, soppressione due unità esistenti con costituzione nuova unità, eventuale frazionamento parziale con cambio di destinazione d'uso e fusione nel caso si volesse dividere il locale deposito/garage dalla resta parte dell'immobile. A tal proposito si allegano le attuali planimetrie catastali delle due suddette particelle e la planimetria dello stato di fatto attuale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altra unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione acquisita ed esaminata non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova nel centro storico di Palo del Colle (BA) a piano terra con accesso dal civico 14 (Foto N.1 e 2, allegate alla presente) e dal civico 18 (Foto N. 3) del vico I Parini in Palo del Colle (BA). Entrando all'interno dal civico 14 sia ha un primo vano ingresso (Foto N. 5 e 12) (con altezza del soffitto di 2,38mt e sopralco di altezza pari ad 1,40mt) dal quale si accede a sinistra alla cucina con altezza del soffitto pari a 4,00mt con finestra su vico I Parini (Foto N. 6, 13, 14, 15 e 16) ed a destra il corridoio che porta ad un piccolo bagno a destra con altezza del soffitto pari a 2,20mt (Foto N. 17, 32 e 33) e piccolo finestrino su vico I Parini, quindi ad un "sottoscala" e poi al locale deposito con altezza del soffitto pari a 3,65mt dal quale si accede anche direttamente dal civico 18 del vico I Parini (Foto N. 4). Alla fine del corridoio, sulla sinistra vi sono alcuni gradini che immettono in un ampio vano soggiorno (Foto N. 8, 9, 18 e 20) con altezza del soffitto pari a 3.65mt. Dal suddetto vano soggiorno, sulla sinistra si accede ad un altro bagno con altezza del soffitto di 3.65mt e piccolo finestrino (Foto N. 10, 19, 26 e 27), sulla destra si accede per mezzo di n. 3 scalini ad una prima camera da letto con altezza del soffitto di 3,65mt (Foto N. 8, 21 e 22), e di fronte si accede ad un'altra camera da letto con altezza del soffitto di 3,65mt (Foto N. 23). Da quest'ultima camera da letto si accede all'atrio esterno (Foto N. 24 e 25) in parte coperto (Foto N. 28 ed in parte coperto (Foto N. 29). L'immobile é dotato di infissi interni in legno, legno e cristallo e porte "a soffietto" in plastica, infissi esterni in metallo e cristallo, pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti con rivestimenti alle pareti in ceramica nella cucina e nei due bagni, impianto elettrico con cassetta di comando ed interruttore differenziale (Foto N. 11), impianto di riscaldamento a gas metano non funzionante e non allacciato (Foto N. 31), boiler elettrico per la produzione di acqua calda per uso sanitario presente (Foto N. 30), autoclave presente (Foto N. 29). La unità immobiliare risulta vetusta ed in stato di conservazione mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato al momento del primo accesso del 12/07/2022 risultava arredato ed in uso ed era presente la sola figlia degli esecutati, mentre al momento del secondo accesso del 01/08/2022 era presente l'esecutata sig.ra ****Omissis**** e l'immobile era in fase di rimozione degli arredi interni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2001	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Roberto Carino	04/06/2001	100852	24804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	05/06/2001		15517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	13/06/2001	6419/V	

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 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 05/06/2001
Reg. gen. 21673 - Reg. part. 3793
Importo: € 180.000,00
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: notaio Roberto Carino
Data: 04/06/2001
N° repertorio: 100853

Note: La iscrizione di ipoteca in questione "non indicata nella relazione notarile" esibita dal procedente, benché ultra ventennale, è stata comunque accesa dai debitori nel periodo di possesso dei cespiti e, pertanto, dovrà essere indicata tra i gravami da cancellare nel successivo decreto di trasferimento.

- **di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 17/11/2005
Reg. gen. 60523 - Reg. part. 15661
Importo: € 220.000,00
Capitale: € 110.000,00
Rogante: notaio Tatarano Maria Chiara
Data: 16/11/2005
N° repertorio: 21313
N° raccolta: 12122

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 18/05/2022
Reg. gen. 25740 - Reg. part. 19073

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione originaria dell'immobile pignorato è di molto antecedente al 01/09/1967. A seguito della domanda del sig. ****Omissis**** per autorizzazione a lavori di costruzione vani a piano terra per ampliamento di abitazione a Vico Parini, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia del 07/06/1962, in data 18/06/1962 il Sindaco del Comune di Palo del Colle ha concesso il nulla osta, i lavori sono iniziati in data 01/07/1962 ed ultimati in data 10/10/1963. La costruzione è stata dichiarata abitabile in data 06/04/1965.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata solo una parziale corrispondenza tra planimetria allegata al suddetto progetto e stato attuale dei luoghi.

Il bagno presente tra l'ingresso al civico 14 ed il "sottoscala" non è presente nella planimetria di progetto.

Il locale deposito con accesso dal civico 18, nella planimetria di progetto è indicato come "soggiorno" ed ha forma differente oltre ad essere decisamente più ampio.

Il vano soggiorno attuale ha forma differente ed è più piccolo del corrispondente vano "pranzo-cucina" nella planimetria di progetto; inoltre, il bagno presente con accesso dal vano soggiorno non risulta nella planimetria di progetto dove, invece, il bagno è riportato a confine con il "cortile".

La camera da letto riportata nella planimetria dello stato di fatto a destra del soggiorno, è indicata come "vano accessorio per deposito attrezzi agricoli" nella planimetria di progetto.

La camera da letto riportata nella planimetria dello stato di fatto con accesso dal soggiorno non è presente nella planimetria di progetto in quanto facente parte del vano "pranzo-cucina".

La parte retrostante dell'immobile costituita da "atrio scoperto" ed "atrio coperto" nella planimetria dello stato di fatto, nella planimetria di progetto è indicata come "cortile".

Pr tali difformità dovrebbe procedersi all'allineamento urbanistico mediante scia edilizia per fusione e sistemazione di varie finestre e varchi porta, eventuale visto di conformità statica e verifica della eventuale condonabilità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 mediante accertamento di conformità.

Per le sole competenze tecniche per le suddette pratiche edilizie e catastali sarebbero necessari € 4.000,00 circa oltre agli oneri comunali e catastali da valutare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - vico I Parini n. 14 e 18, piano terra
Abitazione sita al piano terra di un fabbricato inserito in contesto residenziale zona "nucleo antico" del Comune di Palo del Colle (BA)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2733, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 2734, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 2733/2 e 1402/19
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.604,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. In particolare, il valore commerciale unitario di vendita riferito alla superficie convenzionale dell'intero immobile sarebbe pari a 525,00€/mq. nel caso fosse stata accertata la conformità dell'immobile a quanto è stato assentito dagli uffici tecnici competenti ed a quanto riportato in catasto urbano. Per la assenza di garanzia per le difformità riscontrate e della loro eventuale sanabilità, va considerata cautelativamente una riduzione del valore di mercato del bene nella misura forfettaria del 20% per un valore unitario pari a 420,00€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palo del Colle (BA) - vico I Parini n. 14 e 18, piano terra	156,20 mq	420,00 €/mq	€ 65.604,00	100,00%	€ 65.604,00
Valore di stima:					€ 65.604,00

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 07/11/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbale di primo accesso
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica prodotta durante i due sopralluoghi
- ✓ Altri allegati - APE attestazione di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - certificazione anagrafica eseguiti
- ✓ Altri allegati - lettera comunicazione primo accesso
- ✓ Altri allegati - checklist
- ✓ Altri allegati - documentazione settore urbanistica
- ✓ Altri allegati - richiesta e accesso agli atti
- ✓ Altri allegati - planimetria stato di fatto immobile pignorato
- ✓ Altri allegati - copia atto notarile di provenienza immobile pignorato
- ✓ Altri allegati - certificazione catastale ed ipotecaria acquisita
- ✓ Altri allegati - attestazione trasmissione relazione alle parti
- ✓ Altri allegati - istanza di liquidazione e documentazione di spesa allegata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - vico I Parini n. 14 e 18, piano terra
Abitazione sita al piano terra di un fabbricato inserito in contesto residenziale zona "nucleo antico" del Comune di Palo del Colle (BA) - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2733, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 2734, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 2733/2 e 1402/19 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - vico I Parini n. 14 e 18, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2733, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 2734, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 2733/2 e 1402/19	Superficie	156,20 mq
Descrizione:	Abitazione sita al piano terra di un fabbricato inserito in contesto residenziale zona "nucleo antico" del Comune di Palo del Colle (BA)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		