
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iurino Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 410/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 410/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 11/12/2023, il sottoscritto ing. IURINO Francesco, con studio in Via Ravenna, 49 - 70024 - Gravina in Puglia (BA), PEC francesco.iurino@ingpec.eu, tel. 338 4289201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto unico** – Unità immobiliare destinata ad abitazione e garage, sita a Castellana Grotte alla via Vito Matarrese in catasto fabbricati al foglio 26 p.lla 123.

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile con accesso indipendente da via Vito Matarrese, composto da sei vani. L'unità abitativa disposta su due livelli piano rialzato e primo con accesso autonomo, garage a piano seminterrato con accesso da rampa esterna. Il bene si trova all'interno di un complesso edilizio residenziale-turistico in prossimità della zona turistica delle Grotte.

L'immobile risulta completo e rifinito in ogni sua parte, allo stato attuale trovasi in buono stato di conservazione. Le parti condominiali dell'edificio quali: facciate di prospetto, copertura ecc. sono in buono stato di conservazione.

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:

- **Lotto unico** – Unità immobiliare destinata ad abitazione e garage, sita a Castellana Grotte alla via Vito Matarrese in catasto al foglio 26 p.lla 123.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal *Certificato Anagrafico di Stato Civile* del 01/02/2024 il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis ****.

Dal *Certificato di Matrimonio* del 08/02/2024 il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** il 08/10/1994 (in regime di separazione dei beni).

CONFINI

Il bene si trova all'interno di un complesso edilizio residenziale-turistico in prossimità della zona turistica delle Grotte. Confina sul lato sud-est con altra unità immobiliare, mentre è libera sui restanti tre lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,94 mq	133,02 mq	1,00	133,02 mq	2,95 m	rialzato/1°
Balcone	12,24 mq	12,24 mq	0,30	3,67 mq	2,95 m	1°
Aree scoperte	23,43 mq	23,43 mq	0,10	2,34 mq		Terra/1°
Box auto	27,31 mq	33,29 mq	0,60	19,97 mq	2,10 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2007 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano T-1
dal 15/03/2005 al 28/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano T-1
dal 08/11/2001 al 15/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano T-1
dal 02/11/2001 al 08/11/2001	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano T-1
Dal 28/02/2007 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 15 Categoria C6 Cl.2 Cons. 27 mq Rendita € 57,17 Piano S1
dal 15/03/2005 al 28/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 15 Categoria C6 Cl.2 Cons. 27 mq Rendita € 57,17 Piano S1
dal 08/11/2001 al 15/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 15 Categoria C6 Cl.2 Cons. 27 mq Rendita € 57,17 Piano S1
dal 02/11/2001 al 08/11/2001	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 123 sub 15 Categoria C6 Cl.2 Cons. 27 mq Rendita € 57,17 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	123	16		A2	03	6 vani		573,27 €	T-1	no
	26	123	15		C6	02	27 mq		57,17 €	S1	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per l'unità immobiliare.

A seguito di attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Il balcone è stato chiuso perimetralmente con struttura amovibile, pertanto non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare nel bagno padronale sono presenti fenomeni di distacco dell'intonaco al soffitto.

Globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti condominiali dell'edificio sono: parte delle facciate di prospetto e copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in cemento armato

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile : 2,95 m

Str. verticali: murature esterne e tramezzature in tufo calcarenitico

Solaio: piano in latero cemento

Copertura: piana in discrete condizioni

Pareti esterne ed interne: le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio e pittura lavabile, si presentano in discreto stato di conservazione sotto il profilo materico e cromatico; la cucina è rivestita parzialmente in piastrelle di ceramica; il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica 20x20. Il bagno padronale è rivestito con gress porcellanato con greche decorative e pavimentato con gress porcellanato. Le pareti esterne sono rivestite fino ad altezza di circa 1 m con travertino.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: con vetro doppio in bronzo anodizzato ed avvolgibili in pvc;

Porte: porte d'ingresso in metallo con inserti in vetro (in sufficienti condizioni), porte interne a bugna

Dotazioni condominiali: nessuna

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V completo di punti luce posti al soffitto e di placche in pvc; doppio camino a legna, caldaia a gas posto all'interno del box auto, dotato di termosifoni in ghisa; impianto idrico a tubazioni non visibili, con serbatoio privato posto all'interno del box auto; impianto tv;

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare nel bagno padronale sono presenti fenomeni di distacco dell'intonaco al soffitto.

Globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2007 ad oggi	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis **** di Sammichele di Bari	28/02/2007	23670	8321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio di Bari	05/03/2007	9773	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2005 al 28/02/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis **** di Bari	15/03/2005	19169	11060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	16/03/2005	8241	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2001 ad 15/03/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis **** di Casamassima	08/11/2001	24745	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	09/11/2001	29804	
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Trascritto a Bari il 05/03/2007
Reg. gen. Reg. part. 2338
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****e **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a BARI il 25/10/2023
Reg. gen. 50247- Reg. part. 38276
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste su Zona di Completamento B7 del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castellana Grotte. In particolare, comprendono le parti edificate della zona "Grotte" con presenza di insediamenti di natura mista sia residenziale che alberghiera. In tali zone il piano si attua mediante piano di recupero urbanistico ai soli fini urbanizzativi e con esclusione di ogni ulteriore previsione insediativa di tipo residenziale o ricettivo turistico-alberghiera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta sprovvisto di agibilità.

Per valutare la regolarità edilizia sono state svolte ricerche presso il Comune di Castellana Grotte. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata reperita copia della :

- Denuncia di Inizio Attività, ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 380/01, numero 284/2001, relativa a frazionamento di unità immobiliare destinata ad abitazione, garage e pertinenza scoperta, sita in località Grotte di Castellana alla via Vito Matarrese;
- Denuncia per Costruzione edilizia prat. n. 479/78;

- Denuncia per Costruzione edilizia prat. n. 111/75;
 - Denuncia per Costruzione edilizia prat. n. 2/73
- (cfr. "Documentazione UTC Comune di Castellana Grotte ", allegata).

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.

Si precisa che il certificato APE è stato emesso dallo scrivente il giorno 01/02/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Le spettanze per l'anno 2023 del Sig. **** Omissis **** da rendiconto consuntivo al 31-12-2023 ammontano a € 1.269,73 e comprendono i consumi idrici e le spese di gestione ordinaria.

Da bilancio di previsione 2024 risulta in pendenza il trimestre gennaio - marzo 2024 di € 37,00.

I debiti pregressi derivanti da quote di lavori straordinari e rendiconti consuntivi approvati ammontano a € 6.000,00.

A tutt'oggi quindi il debito nei confronti del Condominio è pari a € 7.306,73.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

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

- **Lotto Unico** – Unità immobiliare destinata ad abitazione e garage, sita a Castellana Grotte alla via Vito Matarrese in catasto al foglio 26 p.lla 123 subb. 15-16

Trattasi di immobile con accesso indipendente da via Vito Matarrese, composto da sei vani. L'unità abitativa disposta su due livelli piano rialzato e primo con accesso autonomo, garage a piano seminterrato con accesso da rampa esterna. Il bene si trova all'interno di un complesso edilizio residenziale-turistico in prossimità della zona turistica delle Grotte.

L'immobile risulta completo e rifinito in ogni sua parte, allo stato attuale trovasi in buono stato di conservazione. Le parti condominiali dell'edificio quali: facciate di prospetto, copertura ecc. sono in buono stato di conservazione.

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

La banca dati O.M.I. riporta i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **CASTELLANA GROTTA**

Fascia/zona: **Periferica/VIA TURI, VIA GROTTA, TRATTURO FANELLI**

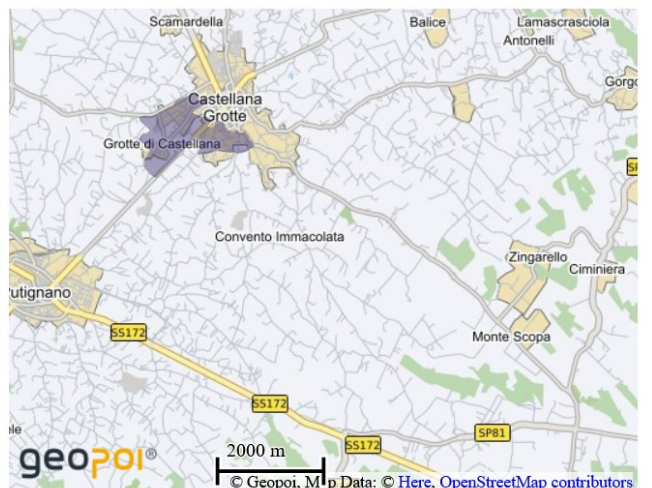
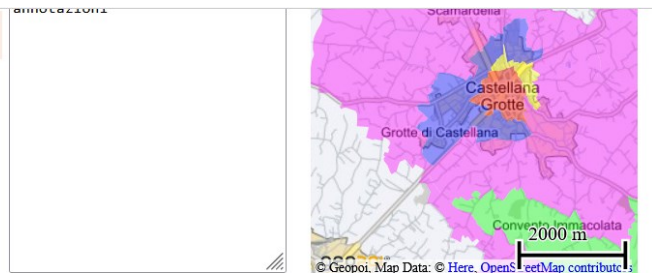
Codice zona: **D2**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	2,8	4,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	4,1	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	950	L	2,2	3,2	L
Box	Normale	510	750	L	2,1	3,1	L
Posti auto coperti	Normale	370	495	L	1,6	2,2	N
Posti auto scoperti	Normale	295	410	L	1,2	1,7	N



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto unico – Unità immobiliare destinata ad abitazione e garage, sita a Castellana Grotte alla via Vito Matarrese	159,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 190.800,00	100,00%	€ 190.800,00
Valore di stima:					€ 190.800,00

Valore di stima: € 190.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario del 15%	15,00	%

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 162.000,00

Al valore di mercato è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15%, considerando della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia su vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente ha provveduto ad emettere il certificato APE in data 01/02/2024.

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.

Gravina in Puglia, li 12/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iurino Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria in rilievo, documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione UTC Castellana Grotte
- ✓ N° 5 Altri allegati - Corrispondenza fra le parti e con gli enti
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di matrimonio_certificato stato di famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Checklist

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Trattasi di immobile con accesso indipendente da via Vito Matarrese, composto da sei vani.

L'unità abitativa disposta su due livelli piano rialzato e primo con accesso autonomo, garage a piano seminterrato con accesso da rampa esterna. Il bene si trova all'interno di un complesso edilizio residenziale-turistico in prossimità della zona turistica delle Grotte.

L'immobile risulta completo e rifinito in ogni sua parte, allo stato attuale trovasi in buono stato di conservazione. Le parti condominiali dell'edificio quali: facciate di prospetto, copertura ecc. sono in buono stato di conservazione.

Prezzo base d'asta: € 162.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 410/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Lotto unico - Appartamento			
Ubicazione:	Castellana Grotte (Ba) - via Vito Matarrese, piano terra/1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 123, Sub. 16, Categoria A2 Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 123, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare nel bagno padronale sono presenti fenomeni di distacco dell'intonaco al soffitto. Globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile con accesso indipendente da via Vito Matarrese, composto da sei vani. L'unità abitativa disposta su due livelli piano rialzato e primo con accesso autonomo, garage a piano seminterrato con accesso da rampa esterna. Il bene si trova all'interno di un complesso edilizio residenziale-turistico in prossimità della zona turistica delle Grotte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Trascritto a Bari il 05/03/2007
Reg. gen. Reg. part. 2338
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a BARI il 25/10/2023
Reg. gen. 50247- Reg. part. 38276
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura