

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

G.E. DOTT. A. RUFFINO

Relazione peritale dell'esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2022 del R.G.E.

promossa da

**Asset Management Company SpA**

Codice fiscale: 05828330638

contro

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott. agr. Digregorio Francesco



The image shows a circular professional stamp and a handwritten signature. The stamp is from the 'Ordine Prov. Dottori Agronomi e Forestali' in Bari, Italy, and identifies 'Dott. Digregorio Francesco' with the number 'N. 597'. Below the stamp is a cursive signature that reads 'Francesco Digregorio'.

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 308/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

In data 27/10/2022, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@pec.epap.it, Tel. 080 3022680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04.11.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Dardanelli, 9

In data 23.11.2022 è stato eseguito un sopralluogo (congiuntamente al nominato custode Avv. R. Troilo) all'immobile pignorato (All.to 1, verbale) alla presenza dell'Esecutata, che ha permesso l'accesso e l'ispezione, collaborandovi.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Dardanelli, 9

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di un unico vano a primo piano, di circa 38 mq netti e circa 45 mq catastali, accessibile da scala condominiale che si diparte da Via Dardanelli, 9; in muratura portante con volta a botte; una muratura centrale non completa divide il locale in due ambienti. Vi è bagno e sull'estradosso della scala di accesso è ricavato un modesto vano di servizio. Catastalmente iscritta come civile abitazione. Urbanisticamente in 'Zona B2, di completamento'; ovviamente per l'immobile in oggetto non vi è alcuna ulteriore suscettività edificatoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 **risulta incompleta (per mancata copertura del ventennio nella storia del possesso).**

### TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: bene personale (bene acquistato da nubile), vedasi All.to 2, titolo dell'Esecutata.

### CONFINI

---

Confina con Via Dardanelli, via pubblica di accesso e su cui è prospiciente un balcone; a piano terra, con accesso dal civico 7, confina con ; a Nord confina con (la cui abitazione è accessibile dalla scala condominiale), vedasi All.to 3, ortofoto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,85 mq	44,70 mq	1,00	44,70 mq	3,50 m	primo
Balcone scoperto	1,20 mq	1,20 mq	1,00	1,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,90 mq</b>		

L'immobile pignorato non è divisibile; di esso vi è planimetria catastale (All.to 4, planimetria catastale attuale) che risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (è verosimile che in occasione di qualche opera di manutenzione straordinaria interna il vano bagno e il vano deposito sull'estradosso delle scale siano stati lievemente ampliati, per quanto consentito dalle murature portanti).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>20/03/2006</b>	Ladisi Ida	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 2576, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 0,14 Piano 1
Dal <b>20/03/2006</b> al <b>28/03/2006</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 2576, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 88,83 Piano 1
Dal <b>28/03/2006</b> al <b>23/03/2007</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 2576, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 88,83 Piano 1
Dal <b>23/03/2007</b> al <b>26/07/2022</b>	esecutata	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 2576, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 53 mq Rendita € 88,83 Piano 1

I dati sopra riportati derivano dalla certificazione notarile agli atti di causa e dalla visura storica estratta dal ctu (All.to 5, visura storica dell'immobile pignorato).

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	112	2576	10		A4	4	2	53 mq	88,83 €	1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

## PRECISAZIONI

---

La scala di accesso che si diparte da Via Dardanelli, 9, è comune ad un altro solo condomino.

## PATTI

---

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

Non buono; sono necessarie opere per la riparazione dei danni da infiltrazione a seguito di rottura di tubazione di acqua (pare che le infiltrazioni abbiano causato danni anche al vano di piano terra di altra proprietà, non ispezionato, secondo quanto riferito verbalmente dalla proprietaria).

## PARTI COMUNI

---

Oltre la scala di accesso, non vi sono altre parti in comune se non quelle codicistiche.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessuno

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato ed oggetto di stima è parte di un complesso contesto edilizio risalente ai primi del '900; è situato in Via Dardanelli con accesso dal civico 9 (con due soli condomini che vi accedono).

Si accede mediante un portone in 'anticorodal' con riquadri a vetri; con l'unica rampa di scale, rivestite con lastre di marmo, si giunge al pianerottolo di arrivo, quindi a sinistra per una porta in legno di modesta fattura si accede al locale unico residenziale. Quest'unico vano, diviso all'incirca in mezzeria con un muro divisorio che non giunge alla volta, se non con una grata di mattoni in cotto onde consentire ricambio per il vano posteriore che non prende luce, è adibito, per la parte anteriore a ingresso-tinello con balcone di affaccio (modesto) su Via Dardanelli, vi è annesso un deposito-lavatoio (situato sull'estradosso della scala di accesso). Da questo primo vano si accede alla retrostante stanza da letto, e da questa al bagno che prende luce da lucernaio, dotato di pezzi sanitari, con doccia, in opera e funzionanti; vi è acqua da AQP. Le porte interne sono di modesta fattura, come pure la porta finestra di affaccio sul balcone.

Il pavimento è ricoperto da piastrelle ceramiche con motivi geometrici e toni caldi. Vi è impianto elettrico sotto traccia, di vecchia cablatura e quindi da rifare/adequare a norma. Non vi è impianto di riscaldamento.

La struttura è costituita da muratura perimetrale portante, con volta a botte a 3,5 metri circa al culmo intradosso e piano di imposta a circa 2 metri; murature intonacate e pitturate.

Il balcone è esposto a N-E

Non vi sono altre dotazioni.

All.to FOTO

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, ovvero nella disponibilità dall'Esecutata.

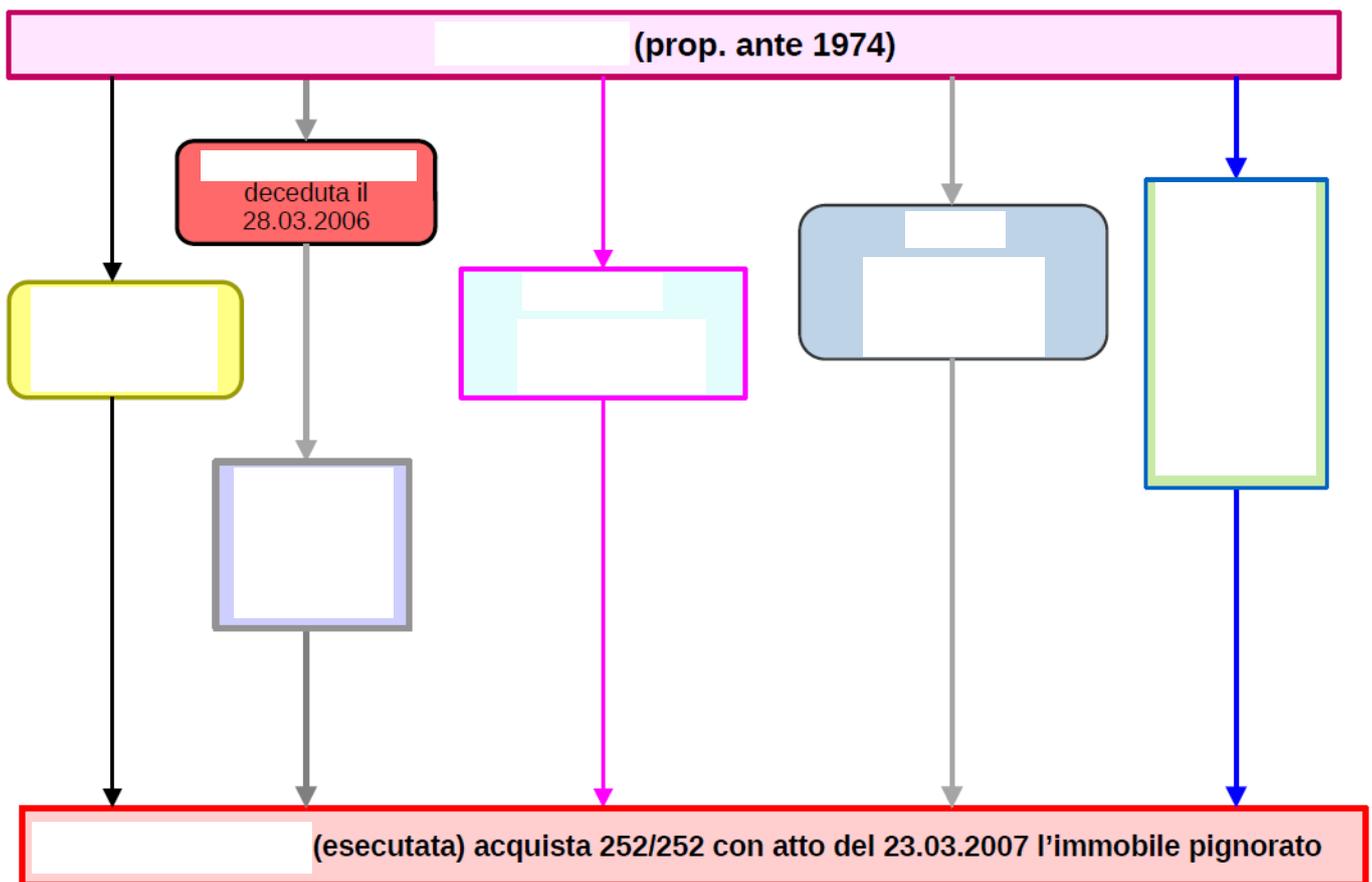
## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2007 al 26/07/2022	. proprietario per l'intero. Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2007	3474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	24/03/2007	18793	13017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per pura e semplice cognizione del Lettore, di seguito si rappresenta la genealogia e quindi i passaggi intervenuti fino all'Esecutata, tutto derivato dalla certificazione notarile agli atti di causa e dalla ricostruzione storica catastale; vedasi All.to 6, danti causa e provenienze, come appresso riportato.

Si ribadisce che non è assolta dal Creditore precedente la formale ricostruzione dei passaggi e del possesso nel ventennio antecedente il pignoramento.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 24/03/2007  
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 3116  
Importo: € 180.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00

## **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Bari il 26/07/2022

Reg. gen. 39805 - Reg. part. 29247

Formalità a carico della procedura

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Una accurata e minuziosa ricerca negli archivi del Comune di Santeramo in Colle, eseguita in data 10.01.2023 collaborando con il Funzionario addetto (molto disponibile, che ha condotto ricerche accurate) ha dato esito negativo circa l'esistenza di licenze, concessioni o altri titoli edilizi abilitativi, anche a nome dei Danti causa.

Date le condizioni oggettive dell'intorno, le caratteristiche costruttive, l'epoca del quartiere cui l'immobile in oggetto appartiene, è verosimile asserire che trattasi di costruzione dei primi due decenni del 1900, forse non oltre il 1930.

È probabile che dall'epoca della costruzione non sia stato eseguito un qualche intervento che abbia lasciato traccia formale amministrativa; si nutre dubbio che la scala sia nata comune con l'abitazione contermina.

Tutto ciò rilevato, si deve asserire che l'immobile pignorato, nello stato di fatto in cui ora si trova, deve essere considerato urbanisticamente legittimo.

## **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, ma non esiste impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

L'unico vincolo è costituito dalla scala condominiale.

## 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, consistenza, dotazione di impianti, fruibilità immediata o differita in relazione all'uso e allo stato dell'immobile, vincoli condominiali e servitù attive e/o passive, legittimità urbanistica e conformità catastale; concorrenti sono anche i trend attuali del valore degli immobili urbani, la congiuntura economica, l'accessibilità al credito, prezzo d'suo del capitale e condizione delle locazioni.

Tutti questi elementi, unitamente all'esame di documenti ufficiali, segnatamente quelli riportanti i vincoli di qualsiasi natura gravanti, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima per circostanze specifiche e riconduzione dei parametri di stima all'ordinarietà, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato oggetto di stima. I 'comparabili' reperiti <sup>1</sup> hanno concorso al risultato finale.

Il valore finale attribuito tiene conto anche della possibilità di trarre da subito un reddito, ovvero dell'uso senza particolari adeguamenti. Le aggiunte e/o detrazioni al valore ordinario invece, tengono conto di fatti non ordinari, quali l'adeguamento a norme degli impianti, il conseguimento della legittimità urbanistica o altro.

Oltre ai 'comparabili' (atti di compravendita realizzatisi), sono state assunte informazioni da Operatori qualificati del luogo; tutto ciò è stato poi posto in relazione alle informazioni desumibili da pubblicazioni di settore su trend di mercato, valori medi reperibili da siti istituzionali o di buona affidabilità.

Sinteticamente:

- immobile urbano, per civile abitazione, sita nel comune di Santeramo in Colle, in Via Dardanelli, 9,
- trattasi di locale residenziale, per civile abitazione in contesto edilizio praticamente secolare, posto a primo piano, costituito da ingresso-tinello con deposito-lavatoio annesso e balcone prospiciente Via Dardanelli, stanza da letto e bagno. Ha accesso diretto da strada pubblica mediante portone condominiale in 'anticorodal' e riquadri a vetri, con rampa unica su giunge a primo piano dal cui pianerottolo di arrivo a sinistra per l'immobile pignorato, a destra si accede all'unico immobile con il quale si condivide la scala di accesso.
- identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 112, Part. 692, il sub 2, cat. A/4 di cl 4, 2 vani RC € 88,83, primo piano.

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

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Dardanelli, 9  
Trattasi di un unico vano a primo piano, di circa 38 mq netti e circa 45 mq catastali, accessibile da scala condominiale che si diparte da Via Dardanelli, 9; in muratura portante con volta a botte; una muratura centrale non completa divide il locale in due ambienti. Vi è bagno e sull'estradosso della scala di accesso è ricavato un modesto vano di servizio. Catastalmente iscritta come civile abitazione. Urbanisticamente in 'Zona B2, di completamento'; per l'immobile in oggetto non vi è alcuna ulteriore suscettività edificatoria

---

<sup>1</sup> Atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 04.08.2008, rep 55454, racc 16465,  
Atto per Notaio F. Amendolare, da Santeramo in Colle, del 06.12.2012, rep 59344, racc 19219.  
NOTA: non risulta esserci un mercato attivo e dinamico per tali tipologie di immobili.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 2576, Sub. 10, Categoria A4
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Santeramo in Colle (BA) - Via Dardanelli, 9	45,90 mq	850,00 €/mq	€ 39.015,00	100,00%	€ 39.015,00
Valore di stima:					€ 39.015,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, pari al 15% del valore stimato, come da disposizione del GE; € 39.015,00 x 0,15 = € 5.508,00	€ 5.852,25
Opera di manutenzione straordinaria (a seguito di infiltrazioni di acqua per Perdita da contuttura di acqua potabile); sistemazione di impianto elettrico per adeguamento a norma; a corpo	4.000,00
<b>Totale deprezzamenti</b>	9.852,25

**Valore finale di stima: € 39.015,00 – 9.852,25 = € 29.162,75**

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 29.000,00 (euro ventinovemila/00)**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come avanti evidenziato, non risulta compiuta la ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, **22/02/2023**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Digregorio Francesco


Allegati:

1. Verbale di accesso; 2. Titolo; 3. Ortofoto e PRG; 4. Planimetria; 5. Visura storica; 6. Danti causa e provenienze; FOTO

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N. 1** - Locale residenziale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Dardanelli, 9  
Trattasi di un unico vano a primo piano, di circa 38 mq netti e circa 45 mq catastali, accessibile da scala condominiale che si diparte da Via Dardanelli, 9; in muratura portante con volta a botte; una muratura centrale non completa divide il locale in due ambienti. Vi è bagno e sull'estradosso della scala di accesso è ricavato un modesto vano di servizio. Catastalmente iscritta come civile abitazione. Urbanisticamente in 'Zona B2, di completamento'; per l'immobile in oggetto non vi è alcuna ulteriore suscettività edificatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 2576, Sub. 10, Categoria A4.

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

**Valore di stima a base d'asta: € 29.000,00 (euro ventinovemila/00)**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 308/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Locale residenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - Via Dardanelli, 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 2576, Sub. 10, Categoria A4	<b>Superficie</b>	45,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre		
<b>Descrizione:</b>	trattasi di un unico vano a primo piano, di circa 38 mq netti e circa 45 mq catastali, accessibile da scala condominiale che si diparte da Via Dardanelli, 9; in muratura portante con volta a botte; una muratura centrale non completa divide il locale in due ambienti. Vi è bagno e sull'estradosso della scala di accesso è ricavato un modesto vano di servizio. Catastalmente iscritta come civile abitazione. Urbanisticamente in 'Zona B2, di completamento'; per l'immobile in oggetto non vi è alcuna ulteriore suscettività edificatoria		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 24/03/2007  
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 3116  
Importo: € 180.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Bari il 26/07/2022  
Reg. gen. 39805 - Reg. part. 29247  
Formalità a carico della procedura