
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 320/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 320/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 02/11/2023, 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 06/11/2023 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 Bari (BA) - via Umberto Minervini 9 - Loseto, piano secondo

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al secondo piano con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 25 e posto auto al piano terra porticato contraddistinto con il n. 7 facenti parte di un fabbricato in condominio, nel quartiere "Loseto" in zona periferica del Comune di Bari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Con atto unilaterale d'obbligo per intervento di edilizia agevolata/convenzionata per notaio **** Omissis **** venivano indicati gli obblighi della **** Omissis **** nella esecuzione del programma edilizio.

Dalla nota di trascrizione **** Omissis **** la suddetta società cedeva tra l'altro l'immobile pignorato, a pag. 13 è riportato "...Ciascuna delle parti acquirenti, previa seria mia ammonizione e conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 di essere in possesso di tutti i requisiti previsti in materia per l'acquisto di alloggi realizzati con un programma di edilizia agevolata convenzionata e per l'ottenimento delle conseguenti agevolazioni creditizie; si obbliga, comunque, a produrre entro il più breve tempo possibile, la certificazione comunale relativa e ad effettuare le notifiche conseguenti all'istituto mutante e alla Regione Puglia..."

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Umberto Minervini 9 - Loseto, piano secondo

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 **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con vano scale, altro appartamento sullo stesso piano ed area condominiale per due lati. La cantinola pignorata al piano interrato distinta con il n. 25 confina con corridoio di ingresso per due lati e cantinole distinte con i nn. 28 e 38. Il posto auto pignorato al piano terreno porticato distinto con il n.7 confina con spazio di manovra per due lati e posti auto distinti con i nn. 6 e 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,50 mq	97,50 mq	1	97,50 mq	2,70 m	secndoo
Balcone scoperto	10,85 mq	10,85 mq	0,25	2,71 mq	2,70 m	secondo
Balcone scoperto	5,07 mq	5,07 mq	0,25	1,27 mq	2,70 m	secondo
Cantina	11,20 mq	13,20 mq	0,20	2,64 mq	2,15 m	interrato
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				110,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1998 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 4, Part. 1046, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 582,31 Piano 2 - S1
Dal 26/09/2007 al 08/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 4, Part. 1046, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 582,31 Piano 2 -S1
Dal 08/04/2019 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 4, Part. 1046, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 582,31 Piano 2 - 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	
U	4	1046	25	3	A3	3	vani 5,5		582,31 €	1 - S1		
U	4	1046	7	3	C6	1		16 mq	19,83 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari il certificato di residenza degli esecutati (allegato alla presente).

PATTI

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato in condominio elevato di 7 piani fuori terra (piano terra e poi fino al sesto piano).

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili pignorati al momento del mio sopralluogo del 27/11/2023 si trovavano in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato in condominio elevato di 7 piani fuori terra (piano terra e poi fino al sesto piano).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato é composto da un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato in condominio (Foto N. 1, 2, 3, 4, e 5, allegate alla presente). All'appartamento si accede dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo con l'ascensore. Dalla porta di ingresso all'appartamento si accede direttamente a sinistra nell'ingresso-soggiorno dotato di porta di accesso ad un ampio balcone (Foto N. 20), di fronte alla porta di ingresso è presente un vano ripostiglio e dal suddetto soggiorno sulla sinistra si accede direttamente nella cucina (Foto N. 6 e 7) con accesso al suddetto ampio balcone e di fronte ad un disimpegno.

Dal suddetto disimpegno, a destra è presente un bagno dotato di finestra, di fronte una camera da letto con finestra ed a sinistra prima un antibagno e retrostante bagno (Foto N. 10, 11, 12 e 13) con finestra che affaccia sul suddetto ampio balcone, e poi un'altra camera da letto con accesso ad un altro balcone.

Nell'appartamento sono presenti infissi interni in legno (Foto N. 8, 14 e 15), infissi esterni in metallo e cristallo con tapparelle avvolgibili, pavimenti in ceramica nei vari ambienti (Foto N.9) rivestimento in ceramica alle pareti della cucina e dei bagni. Sono presenti impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con produzione di acqua calda per uso sanitario (Foto N. 19), condizionatore d'aria nel soggiorno (Foto N. 16, 17 e 18), impianto di ascensore ed impianto di autoclave condominiale.

L'appartamento è dotato di pertinenziali cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 25 (Foto N. 21 e 22) e posto auto al piano terra porticato contraddistinto con il n. 7 (Foto N.23 e 24)

La unità immobiliare pignorata si trova nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del mio sopralluogo del 27/11/2023 l'immobile pignorato risultava occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1989 al 26/09/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Cesare Cerasi di Bari	06/09/1989		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	19/09/1989	36983	30065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	atto di donazione tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Armenio Alessandro di Locorotondo (BA)	26/09/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	05/10/2007	53525	33406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/2010 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Domanda giudiziale - Revoca atto soggetto a trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/09/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	16/09/2010	42573	27077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2012	**** Omissis ****	Domanda giudiziale - Revoca atto soggetto a trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	20/09/2012	35610	25775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 31/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 nun. 602
Iscritto a Bari il 21/04/2010
Reg. gen. 18880 - Reg. part. 3875
Importo: € 30.381,64
Capitale: € 15.190,82
Percentuale interessi: 6,86 %
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 1688/14
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 27/07/2012
Reg. gen. 29327 - Reg. part. 3496
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 63.762,92
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 12.237,08
Data: 25/01/2010
N° repertorio: 929/2010
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973
Iscritto a Bari il 18/02/2013
Reg. gen. 5914 - Reg. part. 660
Importo: € 622.853,70
Capitale: € 331.426,85
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 DPR 602 del 1973
Iscritto a Bari il 07/07/2014
Reg. gen. 23320 - Reg. part. 2679
Importo: € 82.300,00
Capitale: € 41.150,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 24/10/2022
Reg. gen. 54158 - Reg. part. 8793
Importo: € 125.000,00
Capitale: € 96.191,72
Data: 27/05/2020
N° repertorio: 2270
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/02/2023
Reg. gen. 6293 - Reg. part. 899
Importo: € 125.000,00
Capitale: € 96.191,72
Data: 27/05/2020
N° repertorio: 2270

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a Bari il 19/09/1989
Reg. gen. 36983 - Reg. part. 30068
- **atto di donazione tra vivi**
Trascritto a Bari il 05/10/2007
Reg. gen. 53525 - Reg. part. 33406
- **Domanda giudiziale . Revoca atti**
Trascritto a Bari il 16/09/2010
Reg. gen. 42573 - Reg. part. 27077
- **domanda giudiziale**
Trascritto a Bari il 20/09/2012
Reg. gen. 35610 - Reg. part. 25775
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 24/03/2023
Reg. gen. 14279 - Reg. part. 10797
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 26/07/2023
Reg. gen. 36776 - Reg. part. 27858

Annotazioni a trascrizioni

- **inefficacia parziale**
Trascritto a Bari il 10/10/2017
Reg. gen. 40992 - Reg. part. 5612
- **inefficacia parziale**
Trascritto a Bari il 03/09/2019
Reg. gen. 39684 - Reg. part. 4838
- **inefficacia parziale**
Trascritto a Bari il 20/10/2021
Reg. gen. 50695 - Reg. part. 5704
- **inefficacia parziale**
Trascritto a Bari il 16/06/2022
Reg. gen. 31589 - Reg. part. 3189

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in condominio al quale appartengono gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 558 del 01/07/1987 e successiva variante in corso d'opera n. 16605 del 22/03/1989 (allegate alla presente).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 05/02/1990 prot. n. 25585/89 (dichiarazione allegata alla presente).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato al momento del mio sopralluogo, benché conforme a quanto riportato nella planimetria catastale presente alcune difformità rispetto al progetto a suo tempo assentito dagli uffici competenti del Comune di Bari solo sulla posizione di alcune tramezzature interne e destinazione di alcuni ambienti; tali difformità possono essere sanate con una pratica di accertamento di conformità.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti durante le operazioni peritali e del libretto di impianto fornito dalla esecutata **** Omissis **** è stata approntata la attestazione di prestazione energetica APE (allegata alla presente).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dalla amministrazione del condominio al quale appartengono le unità immobiliari pignorate :

- Ad oggi non vi è nessun regolamento condominiale approvato, si allega copia delle tabelle millesimali;
- La quota mensile condominiale relativa all'immobile del sig. **** Omissis **** ammonta ad € 45,00 per un totale annuo di € 540,00;
- Alla data odierna risultano non versate € 6.602,29 relative alle quote straordinaria per i lavori Bonus 110%, Sisma Bonus 50%, come da prospetto riepilogativo allegato;
- Alla data odierna risultano non versate quote condominiali scadute per € 2.011,40 oltre ai conguagli relativi agli anni 2021 - 2022 - 2023 ad oggi non ancora determinati: si allega prospetto riepilogativo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Umberto Minervini 9 - Loseto, piano secondo
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al secondo piano con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 25 e posto auto al piano terra porticato contraddistinto con il n. 7 facenti parte di un fabbricato in condominio, nel quartiere "Loseto" in zona periferica del Comune di Bari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.572,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Umberto Minervini 9 - Loseto, piano secondo	110,52 mq	1.100,00 €/mq	€ 121.572,00	100,00%	€ 121.572,00
				Valore di stima:	€ 121.572,00

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 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Basile Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbale delle operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica prodotta durante le operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - checklist
- ✓ Altri allegati - comunicazione di accesso ed inizio operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - perizia epurata per la privacy
- ✓ Altri allegati - attestazione invio copia della perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - certificati di residenza degli esecutati
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - richiesta di accesso agli atti e relativa documentazione acquisita dal Comune di Bari
- ✓ Altri allegati - copia libretto di impianto
- ✓ Altri allegati - visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - note di trascrizione di atti
- ✓ Altri allegati - comunicazione ricevuta dalla amministrazione del condominio e relativa documentazione allegata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Umberto Minervini 9 - Loseto, piano secondo
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al secondo piano con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 25 e posto auto al piano terra porticato contraddistinto con il n. 7 facenti parte di un fabbricato in condominio, nel quartiere "Loseto" in zona periferica del Comune di Bari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 320/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Umberto Minervini 9 - Loseto, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	110,52 mq
Stato conservativo:	Gli immobili pignorati al momento del mio sopralluogo del 27/11/2023 si trovavano in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al secondo piano con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 25 e posto auto al piano terra porticato contraddistinto con il n. 7 facenti parte di un fabbricato in condominio, nel quartiere "Loseto" in zona periferica del Comune di Bari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 nun. 602
Iscritto a Bari il 21/04/2010
Reg. gen. 18880 - Reg. part. 3875
Importo: € 30.381,64
Capitale: € 15.190,82
Percentuale interessi: 6,86 %
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 1688/14
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 27/07/2012
Reg. gen. 29327 - Reg. part. 3496
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 63.762,92
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 12.237,08
Data: 25/01/2010
N° repertorio: 929/2010
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973)
Iscritto a Bari il 18/02/2013
Reg. gen. 5914 - Reg. part. 660
Importo: € 622.853,70
Capitale: € 331.426,85
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 DPR 602 del 1973)
Iscritto a Bari il 07/07/2014
Reg. gen. 23320 - Reg. part. 2679
Importo: € 82.300,00
Capitale: € 41.150,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 24/10/2022
Reg. gen. 54158 - Reg. part. 8793
Importo: € 125.000,00
Capitale: € 96.191,72
Data: 27/05/2020
N° repertorio: 2270
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/02/2023
Reg. gen. 6293 - Reg. part. 899
Importo: € 125.000,00
Capitale: € 96.191,72
Data: 27/05/2020
N° repertorio: 2270
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 26/07/2023
Reg. gen. 36776 - Reg. part. 27858

Infatti, il valore unitario indicato in relazione pari a 1.100,00€/mq., tiene già conto della suddetta riduzione del 15% sul valore unitario di partenza pari a 1.300,00 €/mq. ($€ 1.300,00 - \text{riduzione dl } 15\% = € 1.105,00$, arrotondato ad $€ 1.100,00=$) e, pertanto, confermo il valore complessivo di stima indicato.

Tanto dovevo riferire in merito.

Bari, 30/06/2024

Con osservanza

Il C.T.U.
ing. Ignazio Basile

