

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE. II .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iurino Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 09/08/2023, 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 11/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico**- Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Novella, 92, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito nel comune di Gravina in Puglia (BA) - via Novella, 92, zona centrale della città.

E' ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione.

L'unità immobiliare con destinazione appartamento è composto da ingresso, da cucina/camera da letto e bagno. L'unità ha accesso da un portone su strada pubblica ed è indipendente dal condominio. L'unità immobiliare è dotata di un affaccio principale su via Novella (esposto a nord-est), l'altro su androne del fabbricato di cui fa parte.

L'immobile insiste su *Aree di completamento di tipo B0* del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto Unico**- Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Novella, 92, piano terra.

## 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*\* 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)

Dall'estratto di matrimonio del 18/09/2023 della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è presente l'annotazione relativa al regime di separazione dei beni con atto notarile del 24/06/1991.  
Risulta di stato libero il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare è situata all'interno di un edificio sito nell'agglomerato di Gravina in Puglia, in zona centrale. L'unità ha accesso da via Novella, confinante con androne del fabbricato di cui fa parte, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,57 mq	36,95 mq	1,00	36,95 mq	3,20 m (media)	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,25 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>11/09/1987</b> al <b>22/08/1990</b>	Vari proprietari (vedi visura storica)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 103, Part. 245, Sub. 2 Categoria A5 Cl.5 Cons. 1 vano Rendita lire 172 Piano Terra Graffato no
Dal <b>22/08/1990</b> al <b>28/07/1999</b>	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 103, Part. 245, Sub. 2 Categoria A5 Cl.5 Cons. 1 vano Rendita € 50,61 Piano Terra Graffato no
Dal <b>28/07/1999</b> al <b>18/05/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 103, Part. 245, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3 Cons. 1,5 vani Rendita € 50,61 Piano Terra Graffato no
Dal <b>18/05/2011</b> al <b>11/07/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 103, Part. 245, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3 Cons. 1,5 vani Rendita € 96,84 Piano Terra Graffato no
Dal <b>11/07/2019</b> al <b>oggi</b>	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 103, Part. 245, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3 Cons. 1,5 vani Rendita € 96,84 Piano Terra Graffato no

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	103	245	2		A3	3	1,5 vani		96,84 €	terra	no

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

Lo scrivente ha provveduto a rettificare il numero civico erroneamente riportato in catasto da 91 a 92.

### **PATTI**

---

Ad oggi l'immobile non risulta occupato.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare sulla parete d'ingresso sono presenti fenomeni infiltrativi in alcuni punti, in altri muffe dovute a fenomeni di risalita capillare. Globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, anche se ha accesso indipendente da strada pubblica.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura portante

Esposizione: nord-est

Altezza interna utile : media 3,20 m

Str. verticali: murature esterne in tufo calcarenitico

Solaio: a volta

Copertura: piana, non accessibile

Pareti esterne ed interne: le pareti interne sono tinteggiate al civile ed intonacate, si presentano in sufficiente buono stato di conservazione sotto il profilo materico e cromatico, il bagno è rivestito in gres; le pareti esterne sono rifinite, ma in sufficienti condizioni.

Pavimentazione interna: gres monocottura

Infissi esterni ed interni: infissi in legno, doppio vetro; dotati di cancelli in ferro per infissi

Porte: porta d'ingresso in legno noce scuro, dotato di porta esterna in metallo, porte interne in legno noce scuro

Dotazioni condominiali: nessuna

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V completo di punti luce posti al soffitto ed a parete, e di placche in plastica; boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria montato all'interno del bagno; climatizzatore splittato caldo/freddo presente in cucina/camera da letto; impianto idrico a tubazioni non visibili, impianto videocitofonico;

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare sulla parete d'ingresso sono presenti fenomeni infiltrativi in alcuni punti, in altri mufte dovute a fenomeni di risalita capillare.

Globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta ad oggi occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1999 al 18/05/2011	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LA FAJA Stefania di Savona	28/07/1999	74364	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio	23/09/1999	23259.2/1999	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 18/05/2011 al 11/07/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DIGIESI Domenico	18/05/2011	62161	28170
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Bari	20/05/2011	22221	14055
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 11/07/2019 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis ****	<b>DENUNZIA DI SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	16/07/2020			26954	18678
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	17/06/2020			180553	88888

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 15/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**  
Trascritto a Bari il 20/05/2011  
Reg. gen. 22222- Reg. part. 5078  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**  
Trascritto a Bari il 29/05/2023  
Reg. gen. 26167 - Reg. part. 19818  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile insiste su *Aree di completamento di tipo B0* del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia. La zona di completamento - salvaguardia B0 comprende le zone urbane totalmente edificate che per la configurazione del tessuto edilizio esistente rivestono particolare interesse ambientale.

In tali zone sono consentiti mediante intervento diretto solo:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di consolidamento;
- interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;
- interventi di risanamento igienico;
- interventi di restauro.

- L'art. 11 definisce le zone B0 come *trait d'union* fra le zone A2 di salvaguardia e le zone B1 B2 di completamento. La possibilità di intervento diretto solo per categorie di lavori ivi esplicitati ne farebbero di fatto una zona di rispetto ambientale tipiche delle zone A1 e A2 per cui esiste pur sempre la possibilità di piani particolareggiati che, nel caso della A2, prevedono indici e parametri ben definiti. Si ritiene pertanto che tale possibilità sia estesa anche alle zone B0, comunque vincolando gli interventi ad almeno un intero comparto nell'ambito del quale stabilire parametri adeguati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'unità immobiliare non ha l'agibilità.

Per valutare la regolarità edilizia e catastale sono state svolte ricerche presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Gravina in Puglia.

Presso l'Agenzia delle Entrate sono state reperite le copie delle planimetrie catastali del 24/03/2011 (cfr. " Planimetrie catastali ", allegate).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, sulla scorta dei dati forniti e nonostante le integrazioni documentali consegnate all'Ufficio, all'interno dell'archivio urbanistico del comune di

Gravina in Puglia non è stato possibile identificare e reperire alcun titolo edilizio in quanto la costruzione è antecedente al '67.

### ***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 dall'esperto il giorno 30/09/2023.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali /***

## **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.

L'esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Lotto Unico-** Appartamento sito nel comune di Gravina in Puglia (BA)

- via Novella, 92, zona centrale della città.

E' ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione.

L'unità immobiliare con destinazione appartamento è composto da ingresso, da cucina/camera da letto e bagno. L'unità ha accesso da un portone su strada pubblica ed è indipendente dal condominio. L'unità immobiliare è dotata di un affaccio principale su via Novella (esposto a nord-est), l'altro su androne del

fabbricato di cui fa parte.

L'immobile insiste su Aree di completamento di tipo B0 del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 245, Sub. 2, Categoria A/3, Graffato no .

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GRAVINA

IN PUGLIA Comune:

GRAVINA IN PUGLIA

Fascia/zona:

Semicentrale/CAMPOSANTO-VIE: DE GASPERI-PUPILLO-LECCE-DELEDDA-S.P. MATERA-S.SEBASTIANO-DEI PIGNI-FIERAMOSCA

Codice zona: C2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1110	1400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto Unico-</b> Appartamento Gravina in Puglia, in via Novella, 92, piano terra	36,95 mq	1.110,00 €/mq	€ 41.014,50	100,00%	€ 41.014,50
				Valore di stima:	€ 41.014,50

Valore di stima: € € 41.014,50

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 35.000,00**

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 a rettificare il numero civico erroneamente riportato in catasto da 91 a 92.

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 12/10/2023

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria in rilievo, documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione UTC Gravina in Puglia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/09/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Corrispondenza fra le parti e con gli enti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di matrimonio\_certificato stato di famiglia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Checklist

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### **LOTTO UNICO**

---

**Lotto Unico-** Appartamento sito nel comune di Gravina in Puglia (BA) - Gravina in Puglia (BA) - via Novella, 92, zona centrale della città.

E' ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione.

L'unità immobiliare con destinazione appartamento è composto da ingresso, da cucina/camera da letto e bagno. L'unità ha accesso da un portone su strada pubblica ed è indipendente dal condominio. L'unità immobiliare è dotata di un affaccio principale su via Novella (esposto a nord-est), l'altro su androne del fabbricato di cui fa parte.

L'immobile insiste su Aree di completamento di tipo B0 del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 245, Sub. 2, Categoria A/3, Graffato no .

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

**Prezzo base d'asta: € € 35.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2023 DEL R.G.E.**

---

---

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € € 35.000,00

<b>Lotto Unico- Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gravina in Puglia - via Novella, 92, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 245, Sub. 2 Categoria A3	<b>Superficie</b>	36,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare sulla parete d'ingresso sono presenti fenomeni infiltrativi in alcuni punti, in altri muffe dovute a fenomeni di risalita capillare. Globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito nel comune di Gravina in Puglia (BA) - via Novella, 92, zona centrale della città. E' ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. L'unità immobiliare con destinazione appartamento è composto da ingresso, da cucina/camera da letto e bagno. L'unità ha accesso da un portone su strada pubblica ed è indipendente dal condominio. L'unità immobiliare è dotata di un affaccio principale su via Novella (esposto a nord-est), l'altro su androne del fabbricato di cui fa parte. L'immobile insiste su Aree di completamento di tipo B0 del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 245, Sub. 2, Categoria A/3, Graffato no .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile non risulta ad oggi occupato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **ipoteca volontaria**  
Trascritto a Bari il 20/05/2011  
Reg. gen. 22222- Reg. part. 5078  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**  
Trascritto a Bari il 29/05/2023  
Reg. gen. 26167 - Reg. part. 19818  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura