



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
SECONDA SEZIONE CIVILE



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 121/2023



Promossa da



\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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



Contro

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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



GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA MARINA CAVALLO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PERIZIA DI STIMA



|   |    |
|---|----|
| Incarico - Termini di consegna - Accessi.....                     | 2  |
| Premessa.....   | 2  |
| Descrizione.....  | 2  |
| Lotto Unico.....  | 2  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 2  |
| Titolarità.....   | 3  |
| Confini.....  | 3  |
| Consistenza.....  | 3  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                   | 4  |
| Dati Catastali.....   | 5  |
| Precisazioni.....   | 5  |
| Patti.....  | 6  |
| Stato conservativo.....   | 6  |
| Parti Comuni.....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....   | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 8  |
| Regolarità edilizia.....  | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                         | 11 |
| Elenco Allegati:.....   | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E..... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.442,80</b> .....        | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....      | 16 |



In data 28/11/2023, al sottoscritto Arch. Fiume Andrea, con studio in Via Bixio, 37 - 70043 - Monopoli (BA), email [a.fiume2013@gmail.com](mailto:a.fiume2013@gmail.com), [atelier85@libero.it](mailto:atelier85@libero.it), PEC [andrea.fiume@archiworldpec.it](mailto:andrea.fiume@archiworldpec.it), Tel./Fax 080 4136247, veniva notificato il provvedimento di nomina Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ved. Allegato 1).

Con il decreto di nomina veniva stabilito quale termine di consegna della perizia 120 giorni a partire dal 05/12/2023 e cioè il 03/04/2024.

Gli Accessi al compendio pignorato si sono effettuati in data 18 e 27 dicembre 2023 (ved. Allegati 9 e 10).

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Storta, 35

## DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione di tipo civile, completamente da mantenere, costituente l'intero 2° piano di una palazzina ubicata nel Centro Storico di Castellana Grotte, composta da quattro vani, cucina ed accessori dotata di piccolo vano tecnico, da sanare, situato al 3° piano (lastrici solari). L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interrotti da tempo. Il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente avviare il relativo completamento di tali opere unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano (lastrici solari). L'ubicazione della palazzina non dista molto dal Municipio, dalla Piazza principale della città e da tutti i servizi essenziali, ivi compresi negozi, Posta, Banche e Scuole, che possono essere raggiunti anche a piedi. Nelle vicinanze è situato un ampio parcheggio, luogo di svolgimento del Mercato Settimanale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non 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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Storta, 35

## 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 al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalle Certificazioni Anagrafiche chieste al Comune di Castellana Grotte e di Putignano (ved. Allegato 6) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il giorno 26/10/2011 ha contratto matrimonio con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, scegliendo il regime di separazione legale dei beni. Con accordo controscritto in data 26/05/2022 essi si sono separati. Successivamente con dichiarazione resa in data 29/11/2022, i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 16/10/2022 (ved. Allegato 7 - pag. 5 di 8).

## CONFINI

L'appartamento è confinante da Nord-Ovest a Sud-Est con proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da Sud-Ovest a Sud con Vico Maselli e Via Storta.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 104,53 mq        | 127,71 mq        | 1            | 127,71 mq                | 2,70 m   | 2     |
| Balconi scoperti                             | 7,40 mq          | 8,49 mq          | 0,25         | 2,12 mq                  | 0,00 m   | 2     |
| Locale tecnico                               | 4,28 mq          | 6,13 mq          | 0,20         | 1,23 mq                  | 1,80 m   | 3     |
| Lastrico solare                              | 37,02 mq         | 42,22 mq         | 0,15         | 6,33 mq                  | 0,00 m   | 3     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>137,39 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>137,39 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il vano tecnico situato al 3° piano (ved. Allegato 20 - pag. 3 di 3 e Allegato 21 - pag. 2 di 2) non risulta inserito nelle piante di cui al Titolo Abilitativo Edilizio n° 13 del 26/05/2011 (ved. Allegato 18) e neanche nella planimetria catastale allegata all'Atto di Compravendita del 07/01/2011 per Notaio Francesco Raffaele

CAPRIULO Racc. n° 4158 Rep. n° 6369 registrato a Bari l'11/01/2011 al n° 813/1T e trascritto a Bari il 12/01/2011 al n° 886 Reg. Gen. e al n° 509 Reg. Part. (ved. Allegato 11 - pag. 7 di 8 e Allegato 12). Va evidenziato che in data 15/09/2011 è stata presentata, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuova planimetria catastale che riporta tale vano tecnico (ved. Allegato 2 - pag. 10 di 10 e Allegato 13). Per sanare la sua Regolarità edilizia va presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria, a cura e spese dell'acquirente, a norma dell'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione emesso dall'autorità giudiziaria. Tale vano, del volume di circa mc. 12,87 e mq. 6,13 di superficie lorda con un'altezza interna di m. 1,80, è sanabile in quanto trattasi di vano tecnico a servizio dell'abitazione. Va, comunque, precisato che il vano tecnico è stato realizzato sicuramente prima dell'Atto di Compravendita del 07/01/2011 tra il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stante lo stato uniforme del degrado e vetustà presente nei lastrici solari e nel vano tecnico (ved. Allegato 20). Tale valutazione deriva dal fatto che, in fase di sopralluogo, si è potuto constatare la mancata presenza di elementi di finitura e costruttivi che portino a considerare una datazione successiva.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 20/06/1966 al 26/05/1968 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 867, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Piano 2   |
| Dal 26/05/1968 al 05/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 867, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,5 vani<br>Rendita € 129,11<br>Piano 2   |
| Dal 15/09/1977 al 01/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 471 - 858 - 867<br>Qualità ENTE URBANO  |
| Dal 05/09/2005 al 07/01/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 867 - 858 - 471, Sub. 5 - 6 - 12<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6,0 vani<br>Rendita € 309,87<br>Piano 2                                  |
| Dal 07/01/2011 al 15/09/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 867 - 858 - 471, Sub. 5 - 6 - 12<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 6,0 vani<br>Rendita € 309,87<br>Piano 2                                  |
| Dal 15/09/2011 al 03/07/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 867 - 858 - 471, Sub. 6 - 7 - 13<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 520,33<br>Piano 2-3                                |
| Dal 03/07/2012 al 01/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 867 - 858 - 471, Sub. 6 - 7 - 13<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 7,0 vani<br>Superficie catastale 137 mq<br>Rendita € 560,36<br>Piano 2-3 |

Per una migliore comprensione della Cronistoria Catastale vedasi quanto riportato nei paragrafi "Consistenza Immobile" e "Provenienza Ventennale", e negli Allegati 2, 3, 4, 5, 11, 12 e 19.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 21     | 471   | 13   |                     | A2        | 2      | 7 vani      | 137 mq               | 560,36 € | 2-3   |          |  |
|                         |        | 858   | 7    |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|                         |        | 867   | 6    |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 21                   | 471   |      |       |                     | ENTE URBANO |        |                      |                    |                 |          |  |
|                      | 858   |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |
|                      | 867   |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come riportato nella planimetria di rilievo, di cui alla pag. 1 di 2 dell'Allegato 21, c'è una piccola variazione rispetto alla planimetria catastale, di cui alla pag. 10 di 10 dell'Allegato 2, consistente in un vano porta che nello stato dei luoghi non esiste. Tale piccola variazione, non comportando alcuna modifica nella consistenza e nella Rendita, potrà essere oggetto di aggiornamento catastale a cura e spese dell'acquirente, in quanto lo stesso, come riportato nel paragrafo "Consistenza immobile", dovrà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano. Inoltre dovendo completare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero immobile, la definitiva configurazione planimetrica potrà essere presentata a completamento di tutto l'iter procedurale, sempre a cura e spese dell'acquirente.

### PRECISAZIONI

Vedasi quanto riportato nei precedenti paragrafi "Consistenza Immobile", "Provenienza Ventennale" e "Dati Catastali".

Non vi sono particolari Patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, così come già evidenziato precedentemente e come riportato nell'Allegato 20 "Documentazione Fotografica", si trova in uno stato conservativo mediocre, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria avviati e interrotti da tempo. Pertanto, il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente avviare la relativa "Manutenzione Ordinaria e Straordinaria" unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano (lastrici solari).

## PARTI COMUNI

Come precisato nell'Atto di Compravendita del 20/06/1966, con il quale i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistarono l'originario immobile dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

"... soltanto la prima rampa di scala che giunge fino al primo piano ed il pianerottolo di questo stesso piano saranno comuni fra gli acquirenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria della sottostante porzione di casa; mentre sarà di esclusiva proprietà dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la rimanente scala sino al terrazzo, che rimane pure di loro esclusiva proprietà....".

Tali diritti, sono stati trasferiti dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'Atto di Compravendita del 07/01/2011.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono particolari servitù, censo, livello e usi civici da segnalare se non quanto riportato al paragrafo "Parti comuni".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, occupante l'intero 2° piano, è stato realizzato in diverse fasi, con murature portanti in tufo e solai piani in laterocemento, facente parte di una palazzina di epoca ante 1967, che è, a sua volta, parte integrante di un gruppo di palazzine interconnesse tra loro del nucleo storico di Castellana Grotte. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri in quanto, dopo l'Atto di Compravendita, da parte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono state avviate opere di "Manutenzione Ordinaria e Straordinaria" che si sono interrotte, e pertanto, come già precedentemente evidenziato, il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente completare tali opere, ivi comprese sia le finiture sia gli impianti tecnologici (ved. Allegato 20).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/06/1966 al 07/01/2011 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dr. Giuseppe DE GIOIA           | 20/06/1966  | 52345                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Trani                                  | 02/07/1966  | 26209                |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 07/01/2011               | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dr. Francesco Giuseppe CAPRIULO | 07/01/2011  | 6339                 | 4158               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Bari                                   | 12/01/2011  | 886                  | 509                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Bari                         | 11/01/2011        | 813/1T                                 |             |                      |                    |

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.

L'attuale immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Castellana Grotte al foglio 21 particella 471 sub 13 + 858 sub 7 + 867 sub 6; si precisa che detta particella, giusta denuncia di variazione per ampliamento n.89200.1/2011 del 15/09/2011, ha sostituito la particella 471 Sub 12 + 858 Sub 6 + 867 Sub 5 (ved. planimetria riportata a pag. 9 di 10 dell'Allegato 2), che a sua volta, giusta denuncia di variazione per ampliamento n. 44796.1/2005 del 05/09/2005, ha sostituito la particella 867 sub 4 del foglio 21 (ved. planimetria riportata a pag. 8 di 10 dell'Allegato 2) e che a sua volta, quest'ultima particella, giusta domanda di voltura n. 276/66 in data 26/05/1968 deriva dal frazionamento della particella 867 sub 3 acquistata dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ved. Allegato 19). Va precisato che la planimetria attuale (ved. Allegato 2 pag. 10 di 10), collegata alla particella 471 sub 13 + 858 sub 7 + 867 sub 6, riporta al terzo piano (lastrici solari) un vano



tecnico che non risulta citato nell'Atto di Compravendita del 07/01/2011 (ved. Allegato 11) con il quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato l'immobile di che trattasi, nè tantomeno è riportato nella planimetria allegata al predetto Atto (ved. quanto riportato al paragrafo "Consistenza Immobiliare").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 22/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BARI il 12/01/2011  
Reg. gen. 887 - Reg. part. 210  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.000,00  
Rogante: CAPRIULO Francesco Raffaele  
Data: 07/01/2011  
N° repertorio: 6340  
N° raccolta: 4159

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a BARI il 18/04/2023  
Reg. gen. 18615 - Reg. part. 14079  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per una migliore conoscenza vedasi Allegato 22.

## NORMATIVA URBANISTICA

La palazzina, di cui è parte integrante l'immobile di che trattasi, è collocata all'interno della Zona A1 del Centro Storico, come individuata dalla Variante al Piano Regolatore Generale attualmente in vigore, e con le previsioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (ved. Allegato 23).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione della configurazione dell'attuale immobile 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 non risulta agibile.

L'immobile, così come è stato acquistato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'Atto di Compravendita del 07/01/2011 e come si rileva dalle planimetrie di rilievo (ved. Allegato 21), è stato realizzato in varie fasi.

Inizialmente la sua conformazione era definita dalla planimetria catastale riportata alla pag. 8 di 10 dell'Allegato 2.

A seguito di Accesso agli Atti, effettuato dallo scrivente, presso il SUE del Comune di Castellana Grotte (ved. Allegati 8, 14, 15, 16, 17 e 18) è emerso il susseguirsi dei diversi titoli abilitativi:

- 1) In data 12/06/1968, Pratica n° 37/68, veniva rilasciata Autorizzazione dei Lavori di modifica da realizzare alla casa di Via Storta n° 35 (ved. Allegato 15);
- 2) In data 14/06/1973, Pratica n° 18/73, veniva rilasciata Licenza Edilizia dei Lavori di modifica da realizzare alla casa di Via Storta n° 35 (ved. Allegato 16);
- 3) In data 05/10/2000, Pratica n° 309/2000, veniva presentata DIA per Opere di Manutenzione Straordinaria (ved. Allegato 17);
- 4) In data 26/05/2011, Pratica n° 258/04, veniva rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n° 13 Prot. n° 9517 (ved. Allegato 18).

Come precedentemente riportato, l'immobile si trova in condizioni mediocri e richiede quindi interventi che il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente avviare con "Opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria" unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano (lastrici solari).

#### **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.

Con l'avvio delle "Opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria" unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria dovranno essere realizzati e/o completati tutti gli impianti tecnologici, e conseguentemente, a lavori ultimati, dopo aver aggiornato la planimetria catastale, dovranno essere rilasciate le varie Dichiarazioni di Conformità degli impianti e la correlata Attestazione di Prestazione Energetica ai fini dell'ottenimento dell'Agibilità definitiva dell'immobile.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Storta, 35

Trattasi di abitazione di tipo civile, completamente da mantenere, costituente l'intero 2° piano di una palazzina ubicata nel Centro Storico di Castellana Grotte, composta da quattro vani, cucina ed accessori dotata di piccolo vano tecnico, da sanare, situato al 3° piano (lastrici solari). L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interrotti da tempo. Il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente avviare il relativo completamento di tali opere unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano (lastrici solari). L'ubicazione della palazzina non dista molto dal Municipio, dalla Piazza principale della città e da tutti i servizi essenziali, ivi compresi negozi, Posta, Banche e Scuole, che possono essere raggiunti anche a piedi. Nelle vicinanze è situato un ampio parcheggio, luogo di svolgimento del Mercato Settimanale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 471, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 858 sub7 - 867 sub6 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 471, Qualità ENTE URBANO, Graffato 858 - 867

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

Valore di stima del bene: € 109.912,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Castellana Grotte (BA)<br>- Via Storta, 35 | 137,39 mq                | 800,00 €/mq     | € 109.912,00       | 100,00%          | € 109.912,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 109.912,00 |

Valore di stima: € 109.912,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 15,00  | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione         | 15,00  | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 71.442,80**

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto sia di quelli attuali sia facendo riferimento ai dati del 1° semestre del 2011 correlati con il prezzo di acquisto, considerato che le condizioni complessive dell'immobile sono rimaste immutate. Tale valutazione ha tenuto presente, quindi, le condizioni generali in cui si trova il Bene pignorato, e precisamente gli Oneri di regolarizzazione urbanistica, lo Stato d'uso e di manutenzione e il Rischio assunto per mancata garanzia.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono Riserve e particolarità significative da segnalare se non quanto già riportato nei precedenti paragrafi "Consistenza Immobile", "Provenienza Ventennale" e "Dati Catastali".

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.

Monopoli, li 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fiume Andrea



- ✓ 1) - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO
- ✓ 2) - VISURE E PLANIMETRIE / CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 28 e 30/11/2023 e 12/02/2024)
- ✓ 3) - VISURA / CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ 4) - STRALCIO MAPPALE (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ 5) - STRALCIO ORTOFOTO
- ✓ 6) - ISTANZE PER CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI CASTELLANA GROTTA E PUTIGNANO - PEC DEL 28 E 30/11/2023
- ✓ 7) - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI CASTELLANA GROTTA E PUTIGNANO - PEC DEL 29 E 30/11 E DEL 04/12/2023
- ✓ 8) - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI S.U.E. COMUNE DI CASTELLANA GROTTA - PEC DEL 02/01/2024 PROT. N. 29 E 31/2024
- ✓ 9) - 1° ACCESSO ALL'IMMOBILE DEL 18/12/2023 E RELATIVO VERBALE
- ✓ 10) - VERBALE DI 2° ACCESSO DEL 27/12/2023 E CONSEGNA DOCUMENTI DEL 28/12/2023
- ✓ 11) - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/01/2011 - NOTAIO CAPIULO REP. N° 6339 | RACCOLTA N° 4158
- ✓ 12) - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 12/01/2011 | REG. GEN. N° 886 - REG. PART. N° 509
- ✓ 13) - DENUNCIA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL 15/09/2011 PROT. N° BA0437909 E VISURE CATASTALI
- ✓ 14) - RISPOSTA DEL S.U.E. COMUNE DI CASTELLANA GROTTA DEL 31/01/2024
- ✓ 15) - AUTORIZZAZIONE DEI LAVORI DI MODIFICA DELLA CASA SITA IN VIA STORTA 35 DEL 12/06/1968 | PRATICA EDILIZIA N° 37/68
- ✓ 16) - LICENZA EDILIZIA DEI LAVORI DI MODIFICA DA REALIZZARE ALLA CASA SITA IN VIA STORTA 35 DEL 14/06/1973 | PRATICA EDILIZIA N° 18/73
- ✓ 17) - DIA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL 05/10/2000 | PRATICA N° 309/2000
- ✓ 18) - DEFINIZIONE DI ILLECITO EDILIZIO PRATICA N° 258/04 | TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA N° 13 | PROT. N° 9517 DEL 26/05/2011
- ✓ 19) - NOTA DI TRASCRIZIONE | ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO DE GIOIA DEL 20/06/1966 | CONSERVATORIA RR. II. DI TRANI - REG. GEN. N° 26209 DEL 02/07/1966
- ✓ 20) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ 21) - PLANIMETRIE DI RILIEVO





✓ 22) - ISPEZIONI IPOTECARIE DEL 18/04/2023 e 22/02/2024



✓ 23) - STRALCIO VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE E ART. 22 N.T.A.

✓ 24) - CHECK LIST



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellana Grotte (BA) - Via Storta, 35  
Trattasi di abitazione di tipo civile, completamente da mantenere, costituente l'intero 2° piano di una palazzina ubicata nel Centro Storico di Castellana Grotte, composta da quattro vani, cucina ed accessori dotata di piccolo vano tecnico, da sanare, situato al 3° piano (lastrici solari). L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interrotti da tempo. Il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente avviare il relativo completamento di tali opere unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano (lastrici solari). L'ubicazione della palazzina non dista molto dal Municipio, dalla Piazza principale della città e da tutti i servizi essenziali, ivi compresi negozi, Posta, Banche e Scuole, che possono essere raggiunti anche a piedi. Nelle vicinanze è situato un ampio parcheggio, luogo di svolgimento del Mercato Settimanale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 471, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 858 sub7 - 867 sub6 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 471, Qualità ENTE URBANO, Graffato 858 - 867 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La palazzina, di cui è parte integrante l'immobile di che trattasi, è collocata all'interno della Zona A1 del Centro Storico, come individuata dalla Variante al Piano Regolatore Generale attualmente in vigore, e con le previsioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (ved. Allegato 23).

**Prezzo base d'asta: € 71.442,80**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.442,80**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Castellana Grotte (BA) - Via Storta, 35  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 471, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 858 sub7 - 867 sub6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 471, Qualità ENTE URBANO, Graffato 858 - 867  | <b>Superficie</b> | 137,39 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile, si trova in uno stato conservativo mediocre, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria avviati e interrotti da tempo. Pertanto, il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente avviare la relativa "Manutenzione Ordinaria e Straordinaria" unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano (lastrici solari).   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di abitazione di tipo civile, completamente da mantenere, costituente l'intero 2° piano di una palazzina ubicata nel Centro Storico di Castellana Grotte, composta da quattro vani, cucina ed accessori dotata di piccolo vano tecnico, da sanare, situato al 3° piano (lastrici solari). L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre, essendo stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interrotti da tempo. Il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà necessariamente avviare il relativo completamento di tali opere unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare la presenza del vano tecnico al 3° piano (lastrici solari). L'ubicazione della palazzina non dista molto dal Municipio, dalla Piazza principale della città e da tutti i servizi essenziali, ivi compresi negozi, Posta, Banche e Scuole, che possono essere raggiunti anche a piedi. Nelle vicinanze è situato un ampio parcheggio, luogo di svolgimento del Mercato Settimanale. |                   |           |
| <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 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BARI il 12/01/2011  
Reg. gen. 887 - Reg. part. 210  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.000,00  
Rogante: CAPRIULO Francesco Raffaele  
Data: 07/01/2011  
N° repertorio: 6340  
N° raccolta: 4159

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a BARI il 18/04/2023  
Reg. gen. 18615 - Reg. part. 14079  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

