

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchi Patrizia Floriana, nell'Esecuzione Immobiliare 347/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1.....	20

Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 347/2022 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.250,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - Via Venezia n. 39, piano 1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Modugno (BA) - Via Angarano n. 61, piano terra	28



In data 29/01/2023, il sottoscritto Arch. Bianchi Patrizia Floriana, con studio in Via Pasubio, 185 - 70100 - Bari (BA), email patriziabianchi4@virgilio.it, PEC patriziafloriana.bianchi@archiworldpec.it, Tel. 080 5428852, Fax 080 5428852, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - Via Venezia n. 39, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Modugno (BA) - Via Angarano n. 61, piano terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - Via Venezia n. 39, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione. È ubicato in una zona semiperiferica di Modugno, al civico 39 di via Venezia. Si accede all'edificio attraverso uno stretto spazio recintato, su cui affaccia il portone d'ingresso. L'immobile oggetto di stima è costituito da corridoio, bagno, soggiorno, tre camere, cucina, lavanderia e ripostiglio. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Previo avviso alle parti, è stato fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in data 10 febbraio 2023, alle ore 16,00. In tale data la sottoscritta, insieme al custode nominato dal G.E., avv. Marco Montedoro, si è recata presso l'immobile oggetto di stima; ivi giunta ha avuto la presenza del debitore, sig.**** Omissis ****, proprietario dell'immobile. Nel corso del sopralluogo l'abitazione è stata visionata, sono state verificate le misure riportate nella planimetria catastale, e ne è stato effettuato un rilievo grafico e fotografico. Inoltre sono state esperite indagini presso l'Agenzia del Territorio, l'U.T.C. di Modugno, la Conservatoria dei RR.II.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. comma 2, risulta non completa. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, che non contiene dati relativi alla provenienza; nell'elenco delle trascrizioni non è riportato il pignoramento, i cui riferimenti sono comunque reperibili nella documentazione presente nel fascicolo telematico.

Il creditore procedente non ha depositato la documentazione catastale e storica. Il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente in atti, ed è stato quindi reperito dalla sottoscritta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I beni sono di proprietà per l'intero del sig. **** Omissis ****, nato a Modugno il 16/02/1935, in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina a Nord con vano scala e altra proprietà, a Est con via Venezia, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con cortile interno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	121,26 mq	137,10 mq	1,00	137,10 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	25,40 mq	25,40 mq	0,25	6,35 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si accede all'abitazione attraverso il pianerottolo condominiale, a sinistra rispetto al verso di salita delle scale. Si entra in un corridoio su cui affacciano, ai lati, quattro ampi vani e di fronte, il bagno.

Dal primo ambiente a destra, si accede in una zona oggetto di ampliamento successivo alla costruzione e regolarmente assentito, nella quale sono stati ricavate: la cucina, un disimpegno, un piccolo ripostiglio ed un bagno-lavanderia. L'appartamento è dotato di doppio affaccio, su lati opposti: a Ovest, attraverso finestre ed un balcone prospiciente uno spazio a verde interno al complesso edilizio, a Est, con un ampio balcone prospiciente via Venezia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1979 al 30/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 25, Part. 1435, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C, Cons. 0 Superficie catastale 138 totale 145 mq Piano 1

Dal 30/03/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 25, Part. 1435, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 695,93 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 25, Part. 1435, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 138 totale 145 mq Rendita € 695,93 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 25, Part. 1435, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3 Superficie catastale 138 totale 145 mq Rendita € 695,93 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dal 03/05/1979 al 30/03/1990 COSTITUZIONE - in atti dal 30/06/1987

Dal 30/03/1990 VARIAZIONE in atti dal 18/10/1994 per attribuzione identificativo e classamento

Dal 01/01/1992 VARIAZIONE del quadro tariffario

Dal 19/11/2015 Variazione per inserimento dati di superficie

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	25	1435	6	1	A2	3		138 totale 145 mq	695,93 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione sia all'interno che nelle parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura prevalente dell'immobile è in cemento armato, con orizzontamenti piani in laterocemento e copertura piana. La recinzione dell'area pertinenziale antistante è costituita da un basso cordolo e ringhiera in ferro verniciato di colore grigio. L'esterno presenta una semplice pitturazione di colore nocciola chiaro, con inserti in travertino, sulla zoccolatura e in corrispondenza del vano scala. I balconi hanno parapetti pieni, sormontati da un profilo in metallo verniciato di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno, il portoncino di ingresso in metallo e vetro. Nel vano scala, i gradini presentano rivestimento in marmo di Carrara, i pianerottoli, pavimentazione in ceramica in formato 20x20 di colore marrone; la ringhiera è in metallo verniciato. All'interno dell'abitazione, la pavimentazione è prevalentemente in ceramica, in formato 20x20 cm. disposta in modo da comporre un motivo decorativo geometrico nei colori bianco nero e giallo. La camera più ampia, sul lato Est, presenta invece una pavimentazione in marmette in formato 30x30. Nei bagni, nella cucina e nel disimpegno della veranda, la pavimentazione e i rivestimenti in ceramica, sono di colori e formati diversi. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. Nel bagno di servizio vi sono un wc e un lavatoio. In cucina, lungo una parete, è stata realizzata una zona con armadiature e vano fracassè. Gli infissi interni sono in legno naturale tipo noce; gli infissi esterni in legno verniciato di bianco, senza vetrocamera. Le pareti presentano una pitturazione in colori avorio. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti a norma, regolarmente allacciati alle reti urbane: idrico-fognario, termico autonomo, elettrico a 220 volt. È inoltre dotato di impianto citofonico e antenna TV.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente libero e privo di arredi e suppellettili.

PROVENIENZE VENTENNALI

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'immobile pervenne al sig. **** Omissis **** per averlo edificato giusta Licenza Edilizia del 22/04/1974.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Bari il 29/04/2022

Reg. gen. 22107 - Reg. part. 3459

Quota: 1/1

Importo: € 127.170,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 62.515,06

Interessi: € 64.733,90

Data: 03/01/2017

N° repertorio: 10

Note: Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte d'Appello di Bari del 03.01.2017, munita di formula esecutiva in data 15.03.2019, contro l'Impresa Edile **** Omissis ****, nella persona del suo legale rappresentante **** Omissis ****, nato a Modugno il 16.02.1935, gravante sugli immobili - abitazione in Modugno, via Venezia n.39, in catasto al Foglio 25, particella 1435, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 145 mq, Rendita € 695,93 - box auto in Modugno via G. Angarano n. 61, in catasto al Foglio 35, particella 2168, sub 1, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 47 mq, Rendita € 139,96.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 04/08/2022

Reg. gen. 42502 - Reg. part. 31320

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Immobiliare derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello UNEP di Bari del 19/07/2022, trascritto a Bari il 04/08/2022 ai nn. 31320/42502, n. rep. 6616 a favore di: **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 16.04.1939, **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 25.10.1941, **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 13.04.1943, **** Omissis ****, nato a Modugno (BA) il 13.11.1948, anche in qualità di eredi di **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 05.05.1913 e deceduta l'11.07.2009; **** Omissis ****, nata a Bari il 02.09.1965, **** Omissis ****, nata a Bari il 06.06.1968, nella qualità di eredi di **** Omissis **** nato a Modugno (BA) il 02.02.1928 e deceduto l'08.09.2013, a sua volta erede di **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a Modugno il 05.05.1929 e **** Omissis ****, nata a Modugno il 25.10.1932 anche in qualità di eredi di **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato a Modugno il 06.02.1946 contro: **** Omissis ****, nato a Modugno il 16.02.1935, gravante sugli immobili: - abitazione in Modugno, via Venezia n.39, in catasto al Foglio 25, particella 1435, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 145 mq, Rendita € 695,93 - box auto in Modugno via G. Angarano n. 61, in catasto al Foglio 35, particella 2168, sub 1, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 47 mq, Rendita € 139,96.

Sono state reperite altre formalità successive alla data del pignoramento, ma relativa ad altre proprietà del debitore.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente, l'immobile ricade in Zona di Completamento B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata con L.E. rilasciata il 22/04/1974 a **** Omissis ****.

In data 9 marzo 1992 è stata rilasciata Licenza Edilizia in Sanatoria n. 82/1992 ai sensi della L. 298/1985 a **** Omissis ****.

In data 17 dicembre 1998 è stato rilasciato Certificato di Agibilità a **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto previsto dalla Licenza Edilizia in sanatoria rilasciata nel 1992; negli elaborati grafici allegati alla L.E., il balcone con affaccio interno é indicato come veranda, della quale è stata invece realizzata solo la chiusura laterale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 840,00





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Modugno (BA) - Via Angarano n. 61, piano terra

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un box auto al piano terra di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione, con locali al piano terra, ubicata all'angolo tra via Tenente Capitano e Via Angarano, in una zona abbastanza centrale di Modugno.

Vi si accede dall'ultimo isolato di Via Angarano, in un tratto di strada senza uscita, al civico 61.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale di forma rettangolare allungata, con un piccolo bagno. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Previo avviso alle parti, è stato fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in data 10 febbraio 2023, alle ore 16,00. In tale data la sottoscritta, insieme al custode nominato dal G.E., avv. Marco Montedoro, si è recata presso l'immobile oggetto di stima; ivi giunta ha avuto la presenza del debitore, sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile. Nel corso del sopralluogo l'abitazione è stata visionata, sono state verificate le misure riportate nella planimetria catastale, e ne è stato effettuato un rilievo grafico e fotografico. Inoltre sono state esperite indagini presso l'Agenzia del Territorio, l'U.T.C. di Modugno, la Conservatoria dei RR.II.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. comma 2, risulta non completa. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, che non contiene dati relativi alla provenienza; nell'elenco delle trascrizioni non è riportato il pignoramento, i cui riferimenti sono comunque reperibili nella documentazione presente nel fascicolo telematico.

Il creditore procedente non ha depositato la documentazione catastale e storica. Il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente in atti, ed è stato quindi reperito dalla sottoscritta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I beni sono di proprietà per l'intero del sig. **** Omissis ****, nato a Modugno il 16/02/1935, in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il box auto confina a Nord con via G. Angarano, a Est e Ovest con altre proprietà, a Sud con atrio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	40,20 mq	44,50 mq	1,00	44,50 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si accede al Box auto da Via Angarano, in un tratto di strada senza uscita. E' costituito da un locale unico, di forma rettangolare allungata in cui è stato ricavato un piccolo bagno adiacente al confine Sud.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 35, Part. 2168, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 39 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 35, Part. 2168, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 39 Rendita € 136,96 Piano Terra

Dal 09/11/2015 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 35, Part. 2168, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 47 mq Rendita € 136,96 Piano Terra
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
 Dal 30/06/1987 IMPIANTO MECCANOGRAFICO
 Dal 01/01/1992 VARIAZIONE del quadro tariffario
 Dal 09/11/2015 Variazione per inserimento dati di superficie

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	35	2168	1	1	C6	4		47 mq	136,96 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
 Nella planimetria catastale reperita non è riportato il piccolo bagno ricavato in adiacenza della parete a Sud.
 Per l'aggiornamento catastale sarà necessario presentare un DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) con una spesa di circa € 300,00.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio si presenta esternamente in discreto stato di conservazione. Nel box auto si rilevano fenomeni di infiltrazione di umidità, con rigonfiamento e distacchi di piccole porzioni di intonaco, alla base delle murature

sul lato Ovest. Il fenomeno si manifesta in maniera più ampia e diffusa sulla parete ad Est.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura prevalente dell'immobile è in cemento armato, con orizzontamenti piani in laterocemento e copertura piana. L'esterno presenta una pitturazione al quarzo con effetto graffiato di colore verde, con zoccolatura in marmette. I balconi presentano ringhiere in metallo con semplici montanti di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno, le serrande di accesso ai box auto sono in metallo zincato. La pavimentazione è in grès di colore chiaro in formato 40x40; il bagno, dotato di tazza e lavabo, presenta un rivestimento in ceramica effetto mosaico. Sulla parete esterna del bagno è collocato un lavatoio. Il box è dotato dei seguenti impianti a norma, regolarmente allacciati alle reti urbane: idrico-fognario, elettrico a 220 volt.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, che lo utilizza come box auto

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile pervenne al sig. **** Omissis **** per atti antecedenti il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Bari il 29/04/2022
Reg. gen. 22107 - Reg. part. 3459

Quota: 1/1

Importo: € 127.170,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 62.515,06

Interessi: € 64.733,90

Data: 03/01/2017

N° repertorio: 10

Note: Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte d'Appello di Bari del 03.01.2017, munita di formula esecutiva in data 15.03.2019, contro l'Impresa Edile **** Omissis ****, nella persona del suo legale rappresentante **** Omissis ****, nato a Modugno il 16.02.1935, gravante sugli immobili - abitazione in Modugno, via Venezia n.39, in catasto al Foglio 25, particella 1435, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 145 mq, Rendita € 695,93 - box auto in Modugno via G. Angarano n. 61, in catasto al Foglio 35, particella 2168, sub 1, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 47 mq, Rendita € 139,96.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 04/08/2022

Reg. gen. 42502 - Reg. part. 31320

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Immobiliare derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello UNEP di Bari del 19/07/2022, trascritto a Bari il 04/08/2022 ai nn. 31320/42502, n. rep. 6616 a favore di: **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 16.04.1939, **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 25.10.1941, **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 13.04.1943, **** Omissis ****, nato a Modugno (BA) il 13.11.1948, anche in qualità di eredi di **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 05.05.1913 e deceduta l'11.07.2009; **** Omissis ****, nata a Bari il 02.09.1965, **** Omissis ****, nata a Bari il 06.06.1968, nella qualità di eredi di **** Omissis **** nato a Modugno (BA) il 02.02.1928 e deceduto l'08.09.2013, a sua volta erede di **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a Modugno il 05.05.1929 e **** Omissis ****, nata a Modugno il 25.10.1932 anche in qualità di eredi di **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato a Modugno il 06.02.1946 contro: **** Omissis ****, nato a Modugno il 16.02.1935, gravante sugli immobili: - abitazione in Modugno, via Venezia n.39, in catasto al Foglio 25, particella 1435, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 145 mq, Rendita € 695,93 - box auto in Modugno via G. Angarano n. 61, in catasto al Foglio 35, particella 2168, sub 1, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 47 mq, Rendita € 139,96.

Sono state reperite altre formalità in data successiva al pignoramento, relative ad altre unità immobiliari di proprietà del debitore.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente, l'immobile ricade in Zona di Completamento B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata con L.E. n. 10304 rilasciata il 28/08/1968 a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 20 marzo 1971 è stato rilasciato Certificato di Agibilità a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto previsto dalla Licenza Edilizia rilasciata nel 1968, ad eccezione del muro divisorio tra i box auto e il piccolo servizio.

Per sanare la lieve difformità sarà necessario richiedere una concessione in sanatoria, con un costo complessivo di circa € 800, per oneri e onorario del professionista incaricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 192,00

E' stato necessario procedere all formazione di due lotti, poiché i due beni, costituiti da un'abitazione e da un box auto, sono ubicati in due immobili distanti tra loro, e sono del tutto autonomi l'uno dall'altro.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - Via Venezia n. 39, piano 1

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione. È ubicato in una zona semiperiferica di Modugno, al civico 39 di via Venezia. Si accede all'edificio attraverso uno stretto spazio recintato, su cui affaccia il portone d'ingresso. L'immobile oggetto di stima è costituito da corridoio, bagno, soggiorno, tre camere, cucina, lavanderia e ripostiglio. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1435, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 200.000,00

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore attraverso un procedimento "sintetico-comparativo", per cui sono stati vagliati i prezzi pagati per immobili simili e coevi, aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone limitrofe. Il valore dei beni pignorati è stato determinato sulla base di diverse variabili (ubicazione, caratteristiche della zona, finiture, sussistenza di vincoli, situazione del mercato). Il prezzo da attribuire coinciderà con il valore che rinviene dall'applicazione del prezzo a metro quadro risultato più attendibile, applicato al parametro di consistenza, che coincide con la superficie convenzionale, espressa in metri quadri. Dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI risulta che, per le abitazioni ubicate nella zona, il valore è compreso tra €/mq 1250/1600. Tali valori sono stati confermati anche dalla consultazione degli annunci immobiliari e dalle indagini effettuate presso le Agenzie immobiliari della zona. Alla luce di quanto innanzi esposto, tenendo conto che l'immobile non è di recente costruzione, ha un'ampia metratura, non sempre richiesta sul mercato, è ubicato in uno stabile privo di ascensore, si presenta in discrete condizioni anche se con finiture alquanto datate (pavimenti, rivestimenti, infissi), si ritiene di attribuire il valore di € 200.000,00 corrispondente ad un prezzo unitario di circa €/mq 1400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Modugno (BA) - Via Venezia n. 39, piano 1	143,45 mq	1.400,00 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00
Valore di stima:					€ 200.000,00

Valore di stima: € 200.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 170.000,00

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, è stato adottato un metodo sintetico comparativo, per cui sono stati vagliati i prezzi di immobili simili e coevi, aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone limitrofe, usando come parametro il metro quadrato di superficie. Viene applicata la riduzione del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Modugno (BA) - Via Angarano n. 61, piano terra

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un box auto al piano terra di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione, con locali al piano terra, ubicata all'angolo tra via Tenente Capitaneo e Via Angarano, in una zona abbastanza centrale di Modugno. Vi si accede dall'ultimo isolato di Via Angarano, in un tratto di strada senza uscita, al civico 61. L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale di forma rettangolare allungata, con un piccolo bagno. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2168, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.000,00

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore attraverso un procedimento "sintetico-comparativo", per cui sono stati vagliati i prezzi pagati per immobili simili e coevi, aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone limitrofe. Il valore del bene pignorato è stato determinato sulla base di diverse variabili (ubicazione, caratteristiche della zona, finiture, sussistenza di vincoli, situazione del mercato). Il prezzo da attribuire coinciderà con il valore che rinviene dall'applicazione del prezzo a metro quadro risultato più attendibile, applicato al parametro di consistenza, che coincide con la superficie convenzionale, espressa in metri quadri. Dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI risulta che, per i box auto ubicati nelle aree adiacenti al centro storico, il valore è compreso tra €/mq 720 e 1050; dalle informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari è risultato un valore che si aggira, nell'area in cui ricade il bene oggetto di stima, intorno a €/mq 700, tale valore si incrementa in prossimità del centro storico, causa la penuria

di parcheggi. Alla luce di quanto innanzi esposto, tenendo conto che: l'immobile è in discreto stato di conservazione, è dotato di un piccolo servizio, ha dimensione tali da poter contenere due auto, presenta qualche problematica di umidità di risalita, che comunque non ne pregiudica la fruibilità, si ritiene di attribuire il valore di € 31.000,00 corrispondente ad un prezzo unitario di circa €/mq 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Modugno (BA) - Via Angarano n. 61, piano terra	44,50 mq	700,00 €/mq	€ 31.000,00	100,00%	€ 31.000,00
Valore di stima:					€ 31.000,00

Valore di stima: € 31.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	800,00	€

Valore finale di stima: € 25.250,00

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, è stato adottato un metodo sintetico comparativo, per cui sono stati vagliati i prezzi di immobili simili e coevi, aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone limitrofe, usando come parametro il metro quadrato di superficie. Viene applicata la riduzione del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Dal valore calcolato, è stata detratta anche la somma di € 1.100, relativa alle spese per la concessione in sanatoria per modifiche interne e per l'aggiornamento catastale.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bianchi Patrizia Floriana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Lotto 1 e Lotto 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio di mappa Lotto 1 e Lotto 2
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Licenza Edilizia 28.06.68 Lotto 2
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Licenza edilizia in sanatoria Lotto 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali Lotto 1 e Lotto 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure conservatoria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pianta di rilievo Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pianta di rilievo Lotto 2
- ✓ N° 9 Foto - Foto Lotto 1 Lotto 2
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Certificati Lotto 1 e Lotto 2



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - Via Venezia n. 39, piano 1

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione. È ubicato in una zona semiperiferica di Modugno, al civico 39 di via Venezia. Si accede all'edificio attraverso uno stretto spazio recintato, su cui affaccia il portone d'ingresso. L'immobile oggetto di stima è costituito da corridoio, bagno, soggiorno, tre camere, cucina, lavanderia e ripostiglio. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1435, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente, l'immobile ricade in Zona di Completamento B1.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Modugno (BA) - Via Angarano n. 61, piano terra

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un box auto al piano terra di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione, con locali al piano terra, ubicata all'angolo tra via Tenente Capitaneo e Via Angarano, in una zona abbastanza centrale di Modugno. Vi si accede dall'ultimo isolato di Via Angarano, in un tratto di strada senza uscita, al civico 61. L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale di forma rettangolare allungata, con un piccolo bagno. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2168, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente, l'immobile ricade in Zona di Completamento B1.

Prezzo base d'asta: € 25.250,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 347/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Modugno (BA) - Via Venezia n. 39, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1435, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	143,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione sia all'interno che nelle parti comuni.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione. È ubicato in una zona semiperiferica di Modugno, al civico 39 di via Venezia. Si accede all'edificio attraverso uno stretto spazio recintato, su cui affaccia il portone d'ingresso. L'immobile oggetto di stima è costituito da corridoio, bagno, soggiorno, tre camere, cucina, lavanderia e ripostiglio. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.250,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Modugno (BA) - Via Angarano n. 61, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2168, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	44,50 mq
Stato conservativo:	L'edificio si presenta esternamente in discreto stato di conservazione. Nel box auto si rilevano fenomeni di infiltrazione di umidità, con rigonfiamento e distacchi di piccole porzioni di intonaco, alla base delle murature sul lato Ovest. Il fenomeno si manifesta in maniera più ampia e diffusa sulla parete ad Est.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un box auto al piano terra di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, destinata a civile abitazione, con locali al piano terra, ubicata all'angolo tra via Tenente Capitaneo e Via Angarano, in una zona abbastanza centrale di Modugno. Vi si accede dall'ultimo isolato di Via Angarano, in un tratto di strada senza uscita, al civico 61. L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale di forma rettangolare allungata, con un piccolo bagno. Nella zona scarseggiano esercizi commerciali. Vi è disponibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, che lo utilizza come box auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA VENEZIA N. 39, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Bari il 29/04/2022

Reg. gen. 22107 - Reg. part. 3459

Quota: 1/1

Importo: € 127.170,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 62.515,06

Interessi: € 64.733,90

Data: 03/01/2017

N° repertorio: 10

Note: Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte d'Appello di Bari del 03.01.2017, munita di formula esecutiva in data 15.03.2019, contro l'Impresa Edile **** Omissis ****, nella persona del suo legale rappresentante **** Omissis ****, nato a Modugno il 16.02.1935, gravante sugli immobili - abitazione in Modugno, via Venezia n.39, in catasto al Foglio 25, particella 1435, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 145 mq, Rendita € 695,93 - box auto in Modugno via G. Angarano n. 61, in catasto al Foglio 35, particella 2168, sub 1, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 47 mq, Rendita € 139,96.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 04/08/2022

Reg. gen. 42502 - Reg. part. 31320

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Immobiliare derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello UNEP di Bari del 19/07/2022, trascritto a Bari il 04/08/2022 ai nn. 31320/42502, n. rep. 6616 a favore di: **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 16.04.1939, **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 25.10.1941, **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 13.04.1943, **** Omissis ****, nato a Modugno (BA) il 13.11.1948, anche in qualità di eredi di **** Omissis ****, nata a Modugno (BA) il 05.05.1913 e deceduta l'11.07.2009; **** Omissis ****, nata a Bari il 02.09.1965, **** Omissis ****, nata a Bari il 06.06.1968, nella qualità di eredi di **** Omissis **** nato a Modugno (BA) il 02.02.1928 e deceduto l'08.09.2013, a sua volta erede di **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a Modugno il 05.05.1929 e **** Omissis ****, nata a Modugno il 25.10.1932 anche in qualità di eredi di **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato a Modugno il 06.02.1946 contro: **** Omissis ****, nato a Modugno il 16.02.1935, gravante sugli immobili: - abitazione in Modugno, via Venezia n.39, in catasto al Foglio 25, particella 1435, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 145 mq, Rendita € 695,93 - box auto in

1435, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 145 mq, Rendita € 695,93 - box auto in Modugno via G. Angarano n. 61 , in catasto al Foglio 35, particella 2168, sub 1, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 47 mq, Rendita € 139,96.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

