

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 350/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.795,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H.....	25



In data 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F (Coord. Geografiche: 40.973862, 17.109019)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H (Coord. Geografiche: 40.973862, 17.109019)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Appartamento di circa 99 metri quadrati, sito al terzo piano di uno stabile condominiale di costruzione 2008, composto da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella con affaccio sulla pubblica via, dotata di bagno privato e guardaroba, oltre ad ampie balconate (circa 54 mq) su interno ed esterno.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Box auto di circa 36 mq commerciali, sito al piano seminterrato di uno stabile condominiale di costruzione 2008, con accesso da rampa carrabile e da vano scale. Il box, primo a sinistra di chi scende per la rampa, è dotato di serranda elettrificata e di impianto di allarme.

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 Conversano (BA) - via Bari civico 90/F
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

L'immobile confina con strada privata su due lati, con la rampa carrabile di accesso al piano interrato, con vano scale e con altro appartamento dello stesso piano (sub 15).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

L'immobile confina con rampa carrabile, corsia di manovra e altro box auto (sub 49).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,80 m	3
Balcone	22,00 mq	23,40 mq	0,25	5,85 mq	2,80 m	3
Balcone	28,00 mq	30,60 mq	0,25	7,65 mq	2,80 m	3
Totale superficie convenzionale:				112,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	30,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2007 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 28/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 14/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 109 (escluse aree scoperte 99) mq Rendita € 426,08 Piano 3
Dal 14/11/2016 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 109 (escluse aree scoperte 99) mq Rendita € 426,08 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2007 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 mq Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 28/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 mq Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 14/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 14/11/2016 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50

	Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 46,48 Piano S1
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1137	14		A3	4	5,5 vani	Totale 109 (escluse aree scoperte 99) mq	426,08 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risultano discrepanze tra la situazione reale e la planimetria catastale.

In particolare:

- all'interno della camera da letto fronte strada risulta lievemente ridotto il bagno privato (esistente in planimetria) a favore del piccolo vano guardaroba non riportato in planimetria;
- sul balcone fronte strada è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anche a protezione della caldaia;
- all'estremità sinistra del balcone opposto, in adiacenza alla cucina, è stato realizzato un piccolo vano utilizzato come lavanderia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

40	1137	50		C6	2	30 mq	36 mq	46,48 €	S1	
----	------	----	--	----	---	-------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

L'appartamento è in ottimo stato conservativo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

L'immobile è in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Lo stabile di cui l'immobile è parte ha fondazioni e strutture in elevazione in c.a. con orizzontamenti latero-cementizi.

Esso è composto da piano seminterrato destinato prevalentemente ad autorimessa, da quattro piani superiori (compreso il rialzato), tutti destinati a civile abitazione, e dal lastrico solare.

Il piano seminterrato è raggiungibile pedonalmente dal vano scale e carrabilmente da apposita rampa con accesso dalla via principale.

Il fabbricato è dotato di ampi balconi su entrambi i fronti. Il prospetto principale è caratterizzato dalla presenza di parapetti in parte in cemento a faccia vista e in parte costituiti da ringhiere in ferro a disegno semplice. La stessa tipologia di ringhiera è stata utilizzata per il prospetto opposto.

L'androne di accesso e il vano scale sono rivestiti in granito. Lo stabile è dotato di ascensore posto al centro del vano.

Ogni piano vede la presenza di due unità abitative.

L'appartamento in esame è quello di terzo piano sul rialzato con ingresso a destra di chi esce dall'ascensore.

L'accesso è difeso da portoncino blindato con cilindro europeo oltre il quale vi è un grande vano giorno con angolo cottura che dispone di accesso ai due balconi. Di fronte all'ingresso c'è la porta che conduce al disimpegno zona notte dal quale si accede al bagno e alle tre camere da letto, due con accesso al balcone su fronte secondario e una con accesso al balcone su fronte principale. Quest'ultima è dotata di bagno privato e vano guardaroba.

La zona giorno è caratterizzata dalla presenza di un controsoffitto architettonico che ospita i faretti per l'illuminazione diffusa.

I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro e grande formato in tutta la casa a eccezione del bagno principale pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche di colore scuro. Questo è dotato di vasca da bagno rettangolare, lavabo, bidet e wc (sospesi) con cassetta a scomparsa e scaldasalviette.

Il bagno privato è invece rivestito con piastrelle tipo mosaico ed è dotato di piatto doccia con relativo box in cristallo temperato. Anche qui vi sono pezzi igienici sospesi, cassetta a scomparsa e scaldasalviette. Essendo

privo di finestre, l'aerazione è garantita da apposito estrattore elettrico. Sono visibili segni di condensa a soffitto.

La parete ospitante l'angolo cottura è rivestita con piastrelle rettangolari di colore scuro.

Gli ampi balconi sono pavimentati con piastrelle ceramiche per esterni. Il balcone sul lato interno è dotato di tende plastiche a protezione dagli agenti atmosferici.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne, alcune delle quali scorrevoli entro muro, sono in legno tamburato.

La parte impiantistica è stata dichiarata a norma in sede di atto di compravendita. Non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento (tranne che per i bagni) e funziona a mezzo di caldaia murale a gas che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

C'è impianto di allarme.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Lo stabile di cui l'immobile è parte ha fondazioni e strutture in elevazione in c.a. con orizzontamenti latero-cementizi.

Esso è composto da piano seminterrato destinato prevalentemente ad autorimessa, da quattro piani superiori (compreso il rialzato), tutti destinati a civile abitazione, e dal lastrico solare.

Il piano seminterrato è raggiungibile pedonalmente dal vano scale e carrabilmente da apposita rampa con accesso dalla via principale.

Il fabbricato è dotato di ampi balconi su entrambi i fronti. Il prospetto principale è caratterizzato dalla presenza di parapetti in parte in cemento a faccia vista e in parte costituiti da ringhiere in ferro a disegno semplice. La stessa tipologia di ringhiera è stata utilizzata per il prospetto opposto.

L'androne di accesso e il vano scale sono rivestiti in granito. Lo stabile è dotato di ascensore posto al centro del vano.

La rampa carrabile è difesa da cancello basso automatizzato ed è perpendicolare rispetto all'unica corsia di manovra sulla quale si affacciano i vari box auto.

La rampa è rivestita con marmette di cemento mentre la corsia con piastrelle ceramiche di color mattone.

L'immobile in questione è il primo a destra di chi scende dalla ridetta rampa. Al box si accede aprendo una serranda metallica elettrificata. Sulla sinistra si nota la presenza di un'ampia finestratura prospiciente la rampa.

Il pavimento è rivestito con piastrelle ceramiche di colore chiaro. L'impianto elettrico pare a norma, ma non si dispone delle dichiarazioni di conformità. C'è impianto di allarme.

Internamente è stato realizzato un soppalco per buona parte della superficie. La struttura è priva di autorizzazione e altera la destinazione d'uso del locale diminuendo l'altezza netta del locale al di sotto dei limiti consentiti per le autorimesse.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

L'immobile è occupato dalla signora **** Omissis ****, eseguita, e dalle sue figlie minori.
Il sig. **** Omissis ****, eseguita, risiede invece in **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

L'immobile è occupato dalla signora **** Omissis ****, eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1975 al 19/12/2005	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Pezzuto	07/05/1975	6108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	23/05/1975	10458	9583
Dal 19/12/2005 al 28/05/2008	**** Omissis ****	registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Ladisa	19/12/2005	40916	6469
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	22/12/2005	67901	41073
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Ladisa	28/05/2008	46618	9496
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	29/05/2008	24648	15974
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1975 al 19/12/2005	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Pezzuto	07/05/1975	6108	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	23/05/1975	10458	9583
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/12/2005 al 28/05/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Ladisa	19/12/2005	40916	6469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	22/12/2005	67901	41073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Ladisa	28/05/2008	46618	9496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	29/05/2008	24648	15974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 29/05/2008

Reg. gen. 24649 - Reg. part. 4820

Importo: € 235.575,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 157.050,00

Rogante: Notaio Giuseppe Ladisa

Data: 28/05/2008

N° repertorio: 46619

N° raccolta: 9497

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Bari il 24/12/2012

Reg. gen. 47973 - Reg. part. 6055

Importo: € 58.195,02

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.097,51

Data: 20/12/2012

N° repertorio: 1602

N° raccolta: 1412

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione

Iscritto a Bari il 16/11/2015

Reg. gen. 42229 - Reg. part. 6022

Importo: € 273.353,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 136.676,64

Data: 13/11/2015

N° repertorio: 3582

N° raccolta: 1415

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 10/12/2024

Reg. gen. 43700 - Reg. part. 33531

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il

pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

Sull'immobile si rileva verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Bari il 14 novembre 2016, Repertorio 5017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 ottobre 2017 ai NN.42798/30061 di formalità in favore della signora **** Omissis **** (per il diritto di abitazione) e contro il signor **** Omissis **** (per il diritto di abitazione).

Si noti che:

- il diritto di abitazione è stato trascritto posteriormente alle iscrizioni ipotecarie citate;
- il pignoramento, pur essendo stato trascritto posteriormente al diritto di abitazione, si riferisce all'ipoteca di cui alla prima iscrizione.

La formalità, pertanto, non risulta opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 29/05/2008
Reg. gen. 24649 - Reg. part. 4820
Importo: € 235.575,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.050,00
Rogante: Notaio Giuseppe Ladisa
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 46619
N° raccolta: 9497
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Bari il 24/12/2012
Reg. gen. 47973 - Reg. part. 6055
Importo: € 58.195,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.097,51
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 1602
N° raccolta: 1412
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Bari il 16/11/2015
Reg. gen. 42229 - Reg. part. 6022
Importo: € 273.353,28
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.676,64
Data: 13/11/2015
N° repertorio: 3582
N° raccolta: 1415

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 10/12/2024
Reg. gen. 43700 - Reg. part. 33531
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

Sull'immobile si rileva verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Bari il 14 novembre 2016, Repertorio 5017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 ottobre 2017 ai NN.42798/30061 di formalità in favore della signora **** Omissis **** (per il diritto di abitazione) e contro il signor **** Omissis **** (per il diritto di abitazione).

Si noti che:

- il diritto di abitazione è stato trascritto posteriormente alle iscrizioni ipotecarie citate;
- il pignoramento, pur essendo stato trascritto posteriormente al diritto di abitazione, si riferisce all'ipoteca di cui alla prima iscrizione.

La formalità, pertanto, non risulta opponibile alla procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

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.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato realizzato in virtù di:

- PdC n. 133/2006, pratica n. 1807, rilasciato dal Comune di Conversano in data 20 giugno 2006;
- PdC n. 189/2006, pratica n. 1807/1, rilasciato dal Comune di Conversano in data 29 agosto 2006 per voltura parziale a favore della società **** Omissis **** del PdC n. 133/2006;
- DIA prot. n. 21532 del 26 settembre 2007 per variazione di tramezzature interne.

Il fabbricato è stato dichiarato ultimato in data 21 aprile 2008.
L'agibilità è stata rilasciata in data 27/10/2009.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a causa di lievi modifiche interne e della realizzazione di un piccolo vano adibito a lavanderia su balcone interno. La regolarizzazione di tali lievi difformità, che prevede la demolizione del vano lavanderia, comporta la presentazione di una pratica edilizia (CILA in sanatoria) e il successivo accatastamento. La totalità delle spese può essere quantificata in complessivi 4.000,00 euro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

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.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato realizzato in virtù di:

- PdC n. 133/2006, pratica n. 1807, rilasciato dal Comune di Conversano in data 20 giugno 2006;
- PdC n. 189/2006, pratica n. 1807/1, rilasciato dal Comune di Conversano in data 29 agosto 2006 per voltura parziale a favore della società **** Omissis **** del PdC n. 133/2006;
- DIA prot. n. 21532 del 26 settembre 2007 per variazione di tramezzature interne.

Il fabbricato è stato dichiarato ultimato in data 21 aprile 2008.

L'agibilità è stata rilasciata in data 27/10/2009.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a causa della presenza di un soppalco ligneo esteso a buona parte della superficie del locale.

La regolarizzazione di tale difformità, che prevede la demolizione del soppalco, può essere quantificata in complessivi 1.500,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.068,12

L'importo si riferisce anche al box (bene n. 2)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/H

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.068,12

L'importo si riferisce anche all'appartamento (bene n. 1)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F

Appartamento di circa 99 metri quadrati, sito al terzo piano di uno stabile condominiale di costruzione 2008, composto da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella con affaccio sulla pubblica via, dotata di bagno privato e guardaroba, oltre ad ampie balconate (circa 54 mq) su interno ed esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 157.500,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H

Box auto di circa 36 mq commerciali, sito al piano seminterrato di uno stabile condominiale di costruzione 2008, con accesso da rampa carrabile e da vano scale. Il box, primo a sinistra di chi scende per la rampa, è dotato di serranda elettrificata e di impianto di allarme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.200,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	112,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 157.500,00	100,00%	€ 157.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Conversano (BA) - via Bari civico 90/H	36,00 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 182.700,00

Valore di stima: € 182.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Demolizione del sopralco nel box	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 149.795,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria regolarizzazione valutabili in complessivi euro 5.500.

Viene anche detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 28/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1_elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - 2_documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 3_permessi di costruire
- ✓ Altri allegati - 4_DIA 21532/2007 con stralci grafici
- ✓ Altri allegati - 5_agibilità
- ✓ Altri allegati - 6_atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 7_documentazione ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F
Appartamento di circa 99 metri quadrati, sito al terzo piano di uno stabile condominiale di costruzione 2008, composto da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella con affaccio sulla pubblica via, dotata di bagno privato e guardaroba, oltre ad ampie balconate (circa 54 mq) su interno ed esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H
Box auto di circa 36 mq commerciali, sito al piano seminterrato di uno stabile condominiale di costruzione 2008, con accesso da rampa carrabile e da vano scale. Il box, primo a sinistra di chi scende per la rampa, è dotato di serranda elettrificata e di impianto di allarme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)

Prezzo base d'asta: € 149.795,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.795,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Conversano (BA) - via Bari civico 90/F		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	112,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento di circa 99 metri quadrati, sito al terzo piano di uno stabile condominiale di costruzione 2008, composto da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella con affaccio sulla pubblica via, dotata di bagno privato e guardaroba, oltre ad ampie balconate (circa 54 mq) su interno ed esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla signora **** Omissis ****, eseguita, e dalle sue figlie minori. Il sig. **** Omissis ****, eseguita, risiede invece in **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Conversano (BA) - via Bari civico 90/H		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Box auto di circa 36 mq commerciali, sito al piano seminterrato di uno stabile condominiale di costruzione 2008, con accesso da rampa carrabile e da vano scale. Il box, primo a sinistra di chi scende per la rampa, è dotato di serranda elettrificata e di impianto di allarme.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla signora **** Omissis ****, eseguita.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA BARI CIVICO 90/F

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 29/05/2008
Reg. gen. 24649 - Reg. part. 4820
Importo: € 235.575,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.050,00
Rogante: Notaio Giuseppe Ladisa
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 46619
N° raccolta: 9497
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Bari il 24/12/2012
Reg. gen. 47973 - Reg. part. 6055
Importo: € 58.195,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.097,51
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 1602
N° raccolta: 1412
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Bari il 16/11/2015
Reg. gen. 42229 - Reg. part. 6022
Importo: € 273.353,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.676,64
Data: 13/11/2015
N° repertorio: 3582
N° raccolta: 1415

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 10/12/2024
Reg. gen. 43700 - Reg. part. 33531
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 29/05/2008
Reg. gen. 24649 - Reg. part. 4820
Importo: € 235.575,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.050,00
Rogante: Notaio Giuseppe Ladisa
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 46619
N° raccolta: 9497
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Bari il 24/12/2012
Reg. gen. 47973 - Reg. part. 6055
Importo: € 58.195,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.097,51
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 1602
N° raccolta: 1412
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Bari il 16/11/2015
Reg. gen. 42229 - Reg. part. 6022
Importo: € 273.353,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.676,64
Data: 13/11/2015
N° repertorio: 3582
N° raccolta: 1415

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 10/12/2024
Reg. gen. 43700 - Reg. part. 33531
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura