

ING. MICHELE DE STEFANO

Ingegnere Edile - Consulenza Tecnica Tribunale di Bari n. 3056
viale Martiri del 1799, n.133_70022 Altamura (BA) Tel: 3334624325
email: ing.micheledestefano@gmail.com pec: michele.destefano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI BARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Stefano Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2023 del R.G.E.

promossa da

**** OMISSIONIS ****



contro

**** OMISSIONIS ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





SOMMARIO



INCARICO	4
OPERAZIONI PERITALI	4
PREMESSA.....	4
BENE N. 1	5
DESCRIZIONE	5
TITOLARITA'	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
DATI CATASTALI	7
STATO CONSERVATIVO	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	7
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
PROVENIENZE VENTENNIALI.....	9
FORMALITA' PREGUDIZIEVOLI	11
NORMATIVA URBANISTICA	11
REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	11
BENE N. 2.....	12
DESCRIZIONE	12
TITOLARITA'	12
CONFINI.....	12
CONSISTENZA.....	12
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	13
DATI CATASTALI	14
STATO CONSERVATIVO	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	14
STATO DI OCCUPAZIONE.....	15
PROVENIENZE VENTENNIALI.....	15
FORMALITA' PREGUDIZIEVOLI	17
NORMATIVA URBANISTICA	17
REGOLARITA' EDILIZIA.....	18



ASTE GIUDIZIARIE®	
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	18
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	19
ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA	21
VALORE FINALE DI STIMA.....	21
ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA	23
VALORE FINALE DI STIMA.....	23
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	25
LOTTO 1.....	25
LOTTO 2.....	25
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2023 DEL R.G.E.....	26
LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 60.480,00.....	26
LOTTO 2 – PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00	27
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	28



INCARICO



In data 11/12/2024, il sottoscritto Ing. De Stefano Michele, con studio tecnico in Viale Martiri del 1799, n. 133 - 70022 - Altamura (BA), email: ing.micheledestefano@gmail.com, PEC michele.destefano@ingpec.eu, Cel. 333 4624325, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



OPERAZIONI PERITALI



In data 16/01/2025 lo scrivente C.T.U. presenziava le operazioni peritali unitamente all'Avv. Michela Nocco tenutesi presso l'unità immobiliare oggetto della procedura alle quali partecipava il sig. **** Omissis **** il quale consentiva l'ispezione degli immobili.



Precisava il sig. **** Omissis **** che l'indirizzo dell'unità immobiliare è via Francesco Netti 2/A e che tutte le utenze domestiche sono disattivate. Inoltre dichiarava di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali e che l'Amministratore di condominio è **** Omissis ****.

In tale occasione lo scrivente effettuava gli opportuni rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano 2
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano terra





BENE N. 1



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, posto al secondo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione.

TITOLARITA'

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)

Si allega copia visura per immobile-situazione agli atti del 01/08/2025 (cfr. allegato 2 - Visura per immobile)

CONFINI

L'appartamento posto al secondo piano, confina a Nord con via Francesco Netti, ad Est con altra proprietà e vano scala condominiale, a Sud con altra proprietà, ad Ovest si affaccia su corsia di manovra condominiale e accesso all'immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,84 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.





CRONISTORIA DATI CATASTALI

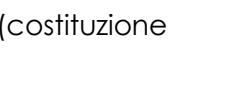


Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2002 al 24/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42 Categoria A2 Cl.2, Consistenza 5 vani Rendita € 413,17 Piano 2
Dal 24/10/2002 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42 Categoria A2 Cl.2, Consistenza 5 vani Rendita € 413,17 Piano 2
Dal 08/04/2009 al 15/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42 Categoria A2 Cl.2, Consistenza 5 vani Rendita € 413,17 Piano 2
Dal 15/04/2010 al 27/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42 Categoria A2 Cl.2, Consistenza 5 vani Rendita € 413,17 Piano 2
Dal 27/02/2019 ad OGGI	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42 Categoria A2 Cl.2, Consistenza 5 vani Rendita € 413,17 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Si allegano copie visura storica per immobile-situazione agli atti dal 20/05/2002 (costituzione bene) al 01/08/2025 (cfr. allegato 2 - Visura storica per immobile).



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1685	42	A2	2	5,0	84	413,17	2			

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. Allegato 4 - planimetria catastale dell'immobile).

STATO CONSERVATIVO

L'esterno del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato si presenta in discreto stato di conservazione. L'interno dell'appartamento si presenta in discreto stato conservativo, tuttavia è stato rilevato il danneggiamento di due porte interne, quella della camera da letto doppia disancorata nella parte superiore, quella della camera da letto singola completamente imbrattata, così come il termosifone e l'armadio di quest'ultima stanza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nel Comune di Cassano delle Murge (BA), con accesso da via Francesco Netti al civico 2/A. La costruzione dell'immobile è stata autorizzata mediante Concessione Edilizia n. 15/2000 rilasciata in data 26/02/2001 e successive varianti del 09/08/2002 e del 19/09/2002 e reso abitabile con autorizzazione abitativa prot. 4150/03 del 04/03/2003 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge.

La struttura portante è in cemento armato e solai in laterocemento, le tompegnature in laterizi e/o tufo e le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate, a meno dei parapetti dei balconi, dei frontalini dei suddetti balconi e dei parapetti del terrazzo condominiale i quali risultano realizzati in cemento faccia vista.

L'accesso all'appartamento ubicato al piano secondo del predetto fabbricato avviene mediante vano scala condominiale dotato di ascensore. Il portone di ingresso è realizzato in pvc e presenta, esternamente, una pensilina di colore chiaro per offrire riparo allo stesso.

Il prospetto esterno, rifinito ad intonaco e idropittura per esterni, si presenta in buone condizioni di manutenzione, a meno della superficie immediatamente sovrastante il portone di ingresso la quale presenta lievi fessurazioni superficiali.

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un appartamento posto al secondo piano del fabbricato condominiale sopra descritto, costituito da ingresso/soggiorno, un vano



cucina, un disimpegno zona notte, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio, con balcone pertinenziale. L'altezza massima è di 2,75 metri.

La cucina e il soggiorno sono esposti ad Ovest caratterizzati da finestrini attraverso cui si accede al balcone pertinenziale. Dalla zona ingresso è presente sulla sinistra la porta della cucina, mentre di fronte si accede al disimpegno zona notte attraverso cui è possibile raggiungere il bagno, le camere da letto e il ripostiglio. Il bagno si affaccia sul balcone ad Ovest mentre le camere da letto su via Francesco Netti a Nord.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica di colore chiaro, il battiscopa è dello stesso materiale e colore della pavimentazione.

La cucina presenta due pareti piastrellate fino all'altezza dei pensili della cucina, mentre le altre pareti si presentano intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di un vaso igienico, di un bidet, di un lavandino, sospesi, e di una vasca da bagno. Le pareti del bagno sono rivestite per un'altezza di circa 220 cm con piastrelle ceramiche smaltate decorate di colore chiaro e la pavimentazione è realizzata con lo stesso materiale delle pareti. In corrispondenza dei servizi igienici e della vasca da bagno è presente un rialzo della pavimentazione, presumibilmente per alloggiare gli scarichi fognari.

La porta di ingresso è del tipo blindato. Le porte interne delle camere da letto e del bagno sono in legno di tonalità chiara, ad un battente, con tre cerniere, serratura normale con chiave e maniglia di ottone cromato lucido mentre le porte del ripostiglio e della cucina sono a libro, della stessa finitura delle altre porte.

Gli infissi sono in pvc e tutti dotati di tapparelle e inferriate anti intrusione. Il balcone presenta su due lati delle tende da sole.

Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento sono le seguenti:

- impianto elettrico, del tipo sottotraccia a norma di legge con scatole portafrutti incassate a muro, frutti di serie commerciale e placche in plastica. Il quadro elettrico presenta un interruttore magnetotermico differenziale generale, uno per la linea prese e uno per la linea luci;
- impianto TV;
- impianto citofonico;
- impianto idrico-sanitario collegato alla rete di adduzione idrica e fognaria cittadina;
- impianto termico mediante caldaia e radiatori a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e non occupato, tuttavia all'interno dello stesso è presente la cucina e alcuni arredi nei vari ambienti.



**ASTE
GIUDIZIARIE®
PROVENIENZE VENTENNALI**



Periodo	Proprietà	Atti			
		Costituzione			
Dal 20/05/2002 al 24/10/2002	**** Omissis ****	Atto	Data	Pratica N°	
		Costituzione	20/05/2002	231354	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		-	-		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		-	-		
Atto di compravendita					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Damascelli Domenico	4587		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	33512.1/2002		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Atto di compravendita					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Alessandrelli Claudia	4609		
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/04/2009	10712.1 / 2009	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandrelli Claudia	15/04/2010	5226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/04/2010	11845.1 / 2010	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Volume N°	N°
			27/02/2019	88888	211052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/08/2019	27949.1 /2019	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/07/2019		
		ASTE GIUDIZIARIE®			

(cfr. allegato 2 - Visura storica per immobile)

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 risulta attualmente invariata.



Non esistono altri atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (allegato 6 - Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita).

FORMALITA' PREGUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Bari il 03/10/2023

Reg. gen. 51428 - Reg. part. 39190

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis *****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Come da P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA) l'immobile ricade in zona tipizzata B.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata mediante Concessione Edilizia n. 15/2000 rilasciata in data 26/02/2001 e successive varianti del 09/08/2002 e del 19/09/2002 e reso abitabile con autorizzazione abitativa prot. 4150/03 del 04/03/2003 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico-fognante e termico a gas metano sono allegate all'Autorizzazione di Agibilità n.4150/2003 del 04/03/2003.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

A seguito di verifica tramite l'Amministratore Condominiale **** Omissis ***** è emerso che alla data del **31/12/2024** vi è a carico del Sig. **** Omissis ***** una situazione rateale per l'esercizio 2024 di € 1.140,58, con versamenti effettuati pari ad € 827,21 e un debito residuo di € 313,37.



BENE N. 2



- Bene N° 2** – Box auto ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano terra

DESCRIZIONE

Box auto sito in Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, posto al piano terra di un fabbricato destinato a civile abitazione.



TITOLARITA'

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)

Si allega copia visura per immobile-situazione agli atti del 01/08/2025 (cfr. allegato 3 - Visura per immobile)

CONFINI

Il box auto posto al piano terra, confina a Nord con vano scale di accesso al fabbricato, ad Est con corsia di manovra di accesso ai box auto, a Sud e ad Ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	21,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	2,64 m	Terra
Total superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.





CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2002 al 24/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Consistenza 21 mq Rendita € 39,04 Piano Terra
Dal 24/10/2002 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Consistenza 21 mq Rendita € 39,04 Piano Terra
Dal 08/04/2009 al 15/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Consistenza 21 mq Rendita € 39,04 Piano Terra
Dal 15/04/2010 al 27/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Consistenza 21 mq Rendita € 39,04 Piano Terra
Dal 27/02/2019 ad OGGI	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Consistenza 21 mq Rendita € 39,04 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allegano copie visura storica per immobile-situazione agli atti dal 20/05/2002 (costituzione bene) al 01/08/2025 (cfr. allegato 3 - Visura storica per immobile)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1685	10	C6	4	21 mq	24 mq	39,04	T			

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. Allegato 5 - planimetria catastale dell'immobile).

Si precisa che nel box auto sono presenti mobili e oggetti di vario genere, così come riscontrato durante le operazioni peritali e che la parete perimetrale a confine con il vano scale è soggetta a fenomeno di umidità di risalita.

STATO CONSERVATIVO

L'interno del box auto si presenta in discreto stato conservativo, l'esterno del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato si presenta in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nel Comune di Cassano delle Murge (BA), con accesso da via Francesco Netti al civico 2/A. La costruzione dell'immobile è stata autorizzata mediante Concessione Edilizia n. 15/2000 rilasciata in data 26/02/2001 e successive varianti del 09/08/2002 e del 19/09/2002 e reso abitabile con autorizzazione abitativa prot. 4150/03 del 04/03/2003 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge.

La struttura portante è in cemento armato e solai in laterocemento, le tompegnature in laterizi e/o tufo e le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate, a meno dei parapetti dei balconi, dei frontalini dei suddetti balconi e dei parapetti del terrazzo condominiale i quali risultano realizzati in cemento faccia vista.

Il prospetto esterno, rifinito ad intonaco e idropittura per esterni, si presenta in buone condizioni di manutenzione, a meno della superficie inferiore della facciata interessata da fenomeno di risalita di acqua.

Il box auto oggetto della presente procedura è il primo a destra uscendo dal vano scale condominiale, ovvero l'ultimo a sinistra percorrendo la rampa di accesso carrabile e la corsia di manovra.

L'accesso può avvenire sia mediante vano scala condominiale, quest'ultimo dotato di ascensore, sia mediante rampa carrabile e corsia di manovra. La serranda di accesso al box



auto è realizzata in acciaio zincata di colore grigio chiaro con relativo motore di sollevamento.

Il box auto è pavimentato mediante apposizione di piastrelle in gres porcellanato e le pareti sono intonacate. Si evidenzia che la parte inferiore della parete a confine con il vano scala condominiale è interessato da fenomeno di risalita di acqua tanto da ammalorare lo strato superficiale di intonaco.

L'altezza del box auto è pari a circa 2,70 metri.

Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento sono le seguenti:

- impianto elettrico, del tipo sottotraccia a norma di legge con scatole portafrutti incassate a muro, punto luce a parete, motore elettrico per sollevamento serranda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e non occupato, tuttavia all'interno dello stesso sono presenti mobili e oggetti di vario genere, così come riscontrato durante le operazioni peritali.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto	Data	Pratica N°	
Dal 20/05/2002 al 24/10/2002	**** Omissis ****	Costituzione			
Costituzione					
		Atto	Data	Pratica N°	
		Costituzione	20/05/2002	231354	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	-	-	-
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-
Atto di compravendita					
Dal 24/10/2002 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Damascelli Domenico	24/10/2002	4587	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	-	-	-



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	31/10/2002	33512.1/2002	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Atto di compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dal 08/04/2009 al 15/04/2010	Alessandrelli Claudia	08/04/2009	4609		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		15/04/2009	10712.1 / 2009		
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/04/2010 al 27/02/2019	Alessandrelli Claudia	15/04/2010	5226		
Atto di compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		16/04/2010	11845.1 / 2010		
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/02/2019 ad OGGI	Dichiarazione di Successione				
	Rogante	Data	Volume N°	N°	

		27/02/2019	88888	211052
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		21/08/2019	27949.1 /2019	
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		16/07/2019		

(cfr. allegato 3 - Visura storica per immobile)

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 risulta attualmente invariata.

Non esistono altri atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (allegato 6 - Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita).

FORMALITA' PREGUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Bari il 03/10/2023

Reg. gen. 51428 - Reg. part. 39190

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Come da P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA) l'immobile ricade in zona tipizzata B.

ASTE GIUDIZIARIE® REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata mediante Concessione Edilizia n. 15/2000 rilasciata in data 26/02/2001 e successive varianti del 09/08/2002 e del 19/09/2002 e reso abitabile con autorizzazione abitativa prot. 4150/03 del 04/03/2003 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico-fognante e termico a gas metano sono indicate all'Autorizzazione di Agibilità n.4150/2003 del 04/03/2003.

ASTE GIUDIZIARIE®

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

A seguito di verifica tramite l'Amministratore Condominiale **** Omissis **** è emerso che alla data del **31/12/2024** vi è a carico del Sig. una situazione rateale per l'esercizio 2024 di € 1.140,58, con versamenti effettuati pari ad € 827,21 e un debito residuo di € 313,37.

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la tipologia dei beni oggetto di valutazione si ritiene che gli stessi possano essere suddivisi in **DUE LOTTI**:

LOTTO 1

**Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano 2
composto da 5 vani**

Si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo comparativo, che consiste nel formulare un giudizio di stima sul più probabile prezzo di vendita del bene conseguibile in una normale compravendita.

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

- Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano 2 composto da 5 vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita utilizzando il metodo comparativo.

La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali;
- borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari - dati generali.

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

- 1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo



di mercato per un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima risulta compreso tra 875,00 €/mq e 1.085,00 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 980,00€/mq.

2) L' Elaborazione statistica effettuata dalla Camera di Commercio di Bari (su base valori 2024 - Borsa Immobiliare di Bari, riporta una quotazione per abitazioni recenti (fino a 30 anni) ubicate nel centro di Cassano delle Murge pari a 760,00 €/mq.

3) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, per abitazioni di tipo economico, (2° semestre del 2024) un valore minimo di 600,00 €/mq ed un valore massimo di 800,00 €/mq.

Il valore normale dell'immobile risulta essere di 700,00 €/mq calcolato come segue:
ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)xK, dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio, K1=0.50) e K2 (livello di piano, K2=0.50) e risulta pari a 0,5.

Mediando i tre valori trovati è stato stimato un valore unitario a mq di 813,33 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (categoria catastale, posizione dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, qualità delle finiture) il valore unitario dell'immobile si riduce a **800,00 €/mq**.

Utilizzando il metodo comparativo, il valore complessivo dell'immobile è di € 67.200,00 (diconsi euro sessantasettemiladuecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totalle
Bene N° 1 Appartamento Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano 2	84,00 mq	800,00 €/mq	€ 67.200,00	100,00	€ 67.200,00
Valore di stima:					€ 67.200,00

Valore di stima: **€ 67.200,00**



Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: **€ 60.480,00**





ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA



- Abbattimento forfettario del 10% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti" oltreché per lo stato di conservazione dell'immobile: € 6.720,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.



VALORE FINALE DI STIMA

Il valore finale dell'immobile è pari a **€ 60.480,00 (diconsi euro sessantamilaquattrocentottanta/00)** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile alla data di elaborazione della presente relazione.

LOTTO 2

Box auto ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano terra di 24 mq

Si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo comparativo, che consiste nel formulare un giudizio di stima sul più probabile prezzo di vendita del bene conseguibile in una normale compravendita.

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

- Box auto ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano terra di 24 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima del box auto oggetto della procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita utilizzando il metodo comparativo.

La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali;
- borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari - dati generali.

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima risulta mediamente pari a 450,00 €/mq.



2) L' Elaborazione statistica effettuata dalla Camera di Commercio di Bari (su base valori 2024 - Borsa Immobiliare di Bari, riporta una quotazione per abitazioni recenti (fino a 30 anni) ubicate nel centro di Cassano delle Murge pari a 760,00 €/mq.

Per quantificare il valore del box auto è stato calcolato il 50% del valore unitario dell'appartamento, ottenendo quindi il valore di 380,00 €/mq.

3) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, per box auto, (2° semestre del 2024) un valore minimo di 350,00 €/mq ed un valore massimo di 500,00 €/mq.

Il valore normale dell'immobile risulta essere di 410,00 €/mq calcolato come segue:
ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)XK, dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio, K1=1.00) e K2 (livello di piano, K2=0.20) e risulta pari a 0,4.



Mediando i tre valori trovati è stato stimato un valore unitario a mq di 413,33 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (categoria catastale, posizione dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, qualità delle finiture) il valore unitario dell'immobile si riduce a **400,00 €/mq.**

Utilizzando il metodo comparativo, il valore complessivo dell'immobile è di **€ 9.600,00 (diconsi euro novemilaseicento/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Box auto Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano T	24,00 mq	400,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00	€ 9.600,00
Valore di stima:					€ 9.600,00

Valore di stima: **€ 9.600,00**

Deprezzamento del 7,00 %



Valore finale di stima: **€ 9.000,00**





ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA



- Abbattimento forfettario del 7% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": € 600,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.



VALORE FINALE DI STIMA



Il valore finale dell'immobile è pari a **€ 9.000,00 (diconsi euro novemila/00)** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile alla data di elaborazione della presente relazione.



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.

Altamura, li 09/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. de Stefano Michele



ASTE GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:



Allegato 1 - Visure e schede catastali – visura per soggetto (Aggiornamento al 01/08/2025)

Allegato 2 - Visura catastale storica per immobile Foglio 28, particella 1685, sub 42 al 01/08/2025

Allegato 3 - Visura catastale storica per immobile Foglio 28, particella 1685, sub 10 al 01/08/2025

Allegato 4 - Pianimetria catastale Fg. 28, P.IIA 1685, sub. 42

Allegato 5 - Pianimetria catastale Fg. 28, P.IIA 1685, sub. 10

Allegato 6 - Atto di provenienza – Copia Atto di Compravendita Dott.ssa Claudia Alessandrelli
del 15/04/2010

Allegato 7 – Concessione edilizia n.15/00 e relativi allegati; autorizzazione di Abitabilità del
04/04/2003

Allegato 8 – Situazione rateale Condominio via Francesco Netti 2A/B relativa al sig. **** Omissis
**** a tutto il 31/12/2024

Allegato 9 - Transazione Cond. Via Netti vs **** Omissis ****

Allegato 10 - Documentazione fotografica appartamento

Allegato 11 – Documentazione fotografica box auto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA
ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano 2 composto da 5 vani, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Come da P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge l'immobile ricade in zona tipizzata B1.

PREZZO BASE D'ASTA: € 60.480,00



- Box auto ubicato a Cassano delle Murge (BA) – via Francesco Netti 2/A, piano terra, di 24 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Come da P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge l'immobile ricade in zona tipizzata B1.

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

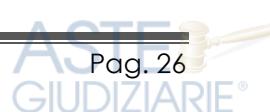




SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 60.480,00

Appartamento			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) - via Francesco Netti 2/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1685, Sub. 42, Categoria A2.	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale composto di 5 vani e accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta disabitato.		





LOTTO 2 – PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00



Box auto			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) - via Francesco Netti 2/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1685, Sub. 10, Categoria C6.	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Box auto posto al piano terra di un fabbricato condominiale avente superficie 24 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta disabitato, tuttavia sono presenti mobili e oggetti all'interno dello stesso.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

TRASCRIZIONI

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Bari il 03/10/2023

Reg. gen. 51428 - Reg. part. 39190

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

