
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 449/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 449/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12

In data 03/12/2024, il sottoscritto Ing. Basile Ignazio, con studio in Via Maione, 17 - 70100 - Bari (BA), email i.basile@libero.it, PEC ignazio.basile3246@pec.ordingbari.it, Tel. 380 5142274, Fax 080 5300521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castellana Grotte (BA) - via Alberobello 131

DESCRIZIONE

Abitazione in villino in agro di Castellana Grotte (BA) con circostante area pertinenziale della superficie catastale di 1.818mq. compresa la superficie occupata dalla abitazione.

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** - Fabbricato civile ubicato a Castellana Grotte (BA) - via Alberobello 131

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

L'immobile in questione confina con strada prov.le Castellana Grotte - Cavallerizza (via Alberobello), ****
Omissis **** salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	106,00 mq	126,20 mq	1	126,20 mq	2,88 m	terra
Autorimessa	69,22 mq	82,02 mq	0,50	41,01 mq	2,48 m	seminterrato
Loggia	37,60 mq	37,60 mq	0,25	9,40 mq	0,00 m	terra
Giardino	965,00 mq	965,00 mq	0,15	144,75 mq	0,00 m	terra
Autorimessa	21,00 mq	26,00 mq	0,5	13,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				334,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				334,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al momento delle operazioni peritali l'immobile in questione presentava al piano seminterrato anche un ulteriore volume (riportato in rosso nella planimetria con indicazione RIP, B ed S, allegata alla presente) che non viene conteggiato nella consistenza dell'immobile in quanto realizzato senza autorizzazione e non condonabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1994 al 11/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 43, Part. 90 Categoria F3 Piano terra
Dal 11/08/1998 al 19/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 43, Part. 90, Sub. 1 Categoria F3 Piano terra
Dal 19/05/2003 al 03/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 43, Part. 90, Sub. 1 Categoria F3 Piano terra
Dal 03/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 43, Part. 90, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano terra

Dal 09/11/2015 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 43, Part. 90, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 486,76 Piano terra
------------------------------	-------------------	---

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	43	90	3		A7	3	6,5 vani	143 mq	486,76 €	terra	
U	43	90	4		C6	3	21mq	26 mq	52,06 €	terra	
U	43	90	2		C6	2	70mq	90 mq	148,22 €	seminterrato	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	80				Seminativo	3	12 46 mq	4,5 €	2,57 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile non è del tutto conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

In particolare, il sub. 3 al piano terra ha una altezza interna degli ambienti di 2,88mt, il vano indicato cucina è invece destinato a camera da letto, e tale vano non ha la apertura di accesso alla autorimessa al sub. 4 in quanto la parete è stata chiusa.

Il locale autorimessa al sub. 4 a piano terra ha una altezza interna di 3,00 mt. e non ha la scala riportata nella planimetria catastale.

In aderenza alla parete retrostante del piano seminterrato rivolta a nord nella area giardino esterna pertinenziale al momento delle operazioni peritali era presente una tettoia con struttura in legno sorretta da pilastri in muratura e copertura in materiale plastico, che non risulta nella planimetria catastale.

Il piano seminterrato al sub. 2 ha una altezza interna degli ambienti di 2,50mt., ha una apertura verso il locale ripostiglio indicato RIP, la parete a sud è realizzata come indicato in rosso nella planimetria allegata, e sono presenti il ripostiglio (RIP), il bagno (B) ed il locale (S) indicati in rosso nella planimetria allegata.

Le suddette variazioni dei sub. 3 e 4 al piano terra, la diversa altezza interna e la diversa posizione della parete a sud del sub. 2 al piano seminterrato andrebbero riportate nella pratica per l'aggiornamento al catasto; la presenza dei locali chiamati S, RIP e B e delle aperture nella parete per accesso a RIP ed S indicati in rosso nella planimetria allegata, non vanno indicate nella pratica catastale in quanto tali difformità vanno eliminate.

PRECISAZIONI

Presso il Comune di Castellana Grotte (BA) è stata richiesta la certificazione anagrafica (allegata alla presente) dalla quale risulta che gli esecutati sono entrambi residente in Castellana Grotte (BA) alla via Alberobello 131 e presso il Comune di Putignano (BA) è stato richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio (allegato alla presente) dal quale risulta che gli esecutati scelsero il regime di separazione dei beni.

PATTI

Al momento delle operazioni peritali del 20/02/2025 l'immobile pignorato risultava abitato ed era presente l'esecutato sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del mio sopralluogo del 20/02/2025 l'immobile pignorato si trovava in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio né ha parti in comune con altri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non si rileva l'esistenza di censo, livello, uso civico, servitù, gravanti sull'immobile pignorato.

E' stato accertato che l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per la verifica della eventuale insistenza dell'immobile pignorato in zona Zes, il server del S.I.T. non risulta disponibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione é costituito da una villa indipendente ad uso abitazione (al piano terra/seminterrato (vista dell'immobile da Google Maps e Foto N. 1., .., 13, allegate alla presente) con antistante area e patio (Foto N. 34, 35 e 36) e retrostante pertinenziale area adibita a giardino (Foto N. 41 e 42).

Sul lato a sinistra del prospetto del fabbricato è presente l'accesso al locale rimessa/deposito (Foto N. 47, ..., 52, allegate alla presente) chiuso con tapparella avvolgibile comandata elettricamente con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica, punto luce a soffitto.

Dall'antistante patio (indicato balcone nella planimetria catastale) attraverso la porta di ingresso al piano terra (Foto N. 33) si accede direttamente in un soggiorno e, quindi, in un disimpegno, in tre camere da letto ed un bagno come da planimetria stato attuale dei luoghi (in catasto urbano al foglio 43 particella 90 sub. 3 categoria A/7 abitazione in villini) prodotta ed allegata alla presente (Foto N.29, 30, 31 e 32). Attraversa una scala interna si giunge al sottostante piano seminterrato (Foto N. 21, 23, 27 e 28) (in catasto urbano al foglio 43 categoria C/6 rimessa/deposito e come tale assentita dagli uffici tecnici comunali) adibito al momento delle

operazioni peritali ad abitazione con ampia cucina e soggiorno (Foto N. 14, 15, 16 e 18). Dalla zona cucina (Foto N. 19) vi è una porta di ingresso di accesso ad un vano ripostiglio (indicato RIP in planimetria stato attuale dei luoghi), mentre dalla zona soggiorno attraverso una porta (Foto N. 20 e 21) si giunge ad un vano adibito a soggiorno (dove è presente la suddetta scala che porta al piano terra) (Foto N. 22 e 23) e ad un bagno (Foto N. 24, 25 e 26).

In aderenza alla parete retrostante del piano seminterrato rivolta a nord nella area giardino esterna pertinenziale al momento delle operazioni peritali era presente una tettoia con struttura in legno sorretta da pilastri in muratura e copertura in materiale plastico (Foto N. 37, ..., 42).

Nell'immobile sono presenti impianto elettrico, impianto videocitofonico (Foto N. 17 e 33), impianto di allarme interno ed esterno con barriere ed impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con combustione di nocciolino di ulivo (Foto N. 43, 44, 45 e 46).

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è nel complesso buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del mio sopralluogo del 20/02/2025 l'immobile pignorato risultava occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pantaleo Salvatore	19/05/2003	13212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	28/05/2003	24215	17112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **di Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 04/08/2005
Reg. gen. 41702 - Reg. part. 11271
Importo: € 480.000,00
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 240.000,00
Rogante: notaio Giuseppe Ladisa
Data: 03/08/2005
N° repertorio: 39979
N° raccolta: 6298

Trascrizioni

- **del verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 05/11/2024
Reg. gen. 53082 - Reg. part. 40482
Formalità a carico della procedura

E' stato richiesto l'aggiornamento al 07/04/2025 della ispezione ipotecaria (allegata alla presente) dal quale è risultato che non si rilevano ulteriori formalità successive alla trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato al titolo di provenienza (allegato alla presente) dell'immobile pignorato all'esecutato rilasciato dal Comune di Castellana Grotte (BA) risulta che il fondo in catasto terreni al foglio di mappa 43 particella 80 ricade in "Zona Agricole Normale E1", parzialmente interessato da "Fasce di rispetto e protezione alla sede stradale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 pignorato è stato suo tempo realizzato con concessione edilizia n. 543 del 28/02/1979 e successiva concessione in sanatoria n. 93 del 23/03/1998 (allegate alla presente). A seguito di attenta analisi cartacea e da attenti sopralluoghi effettuati è stata riscontrata una parziale difformità tra quanto è stato a suo tempo assentito e lo stato attuale dei luoghi.

In particolare, il sub 3 al piano terra ha il vano indicato cucina destinato invece a camera da letto, e tale vano non ha la apertura di accesso al locale attiguo indicato deposito al sub. 4 in quanto la parete è stata chiusa.

Il locale deposito al sub. 4 a piano terra non ha la scala riportata nella planimetria assentita.

Il piano seminterrato al sub. 2 ha una apertura verso il locale ripostiglio indicato RIP ed una apertura verso il locale indicato S, la parete a sud è realizzata come indicato in rosso nella planimetria allegata, e sono presenti il ripostiglio (RIP), il bagno (B) ed locale (S) indicati in rosso nella planimetria allegata.

In aderenza alla parete retrostante del piano seminterrato rivolta a nord nella area giardino esterna pertinenziale al momento delle operazioni peritali era presente una tettoia con struttura in legno sorretta da pilastri in muratura e copertura in materiale plastico, che non risulta nella planimetria di quanto è stato a suo tempo assentito.

Delle suddette difformità, quelle indicate a piano terra e la posizione della parete a sud a piano seminterrato sono sanabili con pratica di accertamento di conformità, la suddetta tettoia andrebbe rimossa o sanata con pratica di accertamento di conformità, mentre le ulteriori difformità al piano seminterrato (presenza delle aperture nella parete per accesso ai vani RIP ed S e gli stessi vani RIP, B ed S e relativa scala di accesso al piano terra) non sono sanabili e, pertanto, andrebbero eliminate con intervento di ripristino del terrapieno al posto di tali ambienti.

Inoltre, andrebbe anche ripristinata la destinazione d'uso del piano seminterrato a "rimessa" a differenza di quella attuale abusivamente destinata ad abitazione al momento delle operazioni peritali.

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

Non è presente certificato energetico dell'immobile APE e per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con combustione di nocciolino di ulivo non vi è libretto di impianto con revisione annuale prevista per legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio e non ha parti in comune con altri immobili

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castellana Grotte (BA) - via Alberobello 131
Abitazione in villino in agro di Castellana Grotte (BA) con circostante area pertinenziale della superficie catastale di 1.818mq. compresa la superficie occupata dalla abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 90, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 43, Part. 90, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 43, Part. 90, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 80, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 198.000=.

Il valore commerciale dell'intero immobile pignorato 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 (atti di compravendita) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato (informazioni presso agenzie immobiliari e analisi dei dati riportati nel Borsino Immobiliare Nazionale e nell'Osservatorio dei valori immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate) 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 unitario da attribuire all'immobile oggetto della stima pari 750,00=€/mq. Pertanto, si avrebbe un valore di mercato dell'immobile pari a : 334,36mq x 750,00 €/mq = € 250.770,00=. A tal valore vanno sottratte le spese per riportare l'immobile alla conformità edilizia e catastale (opere per ripristino del terrapieno, chiusura delle aperture nelle pareti a piano seminterrato, oneri comunali e catastali per le pratiche, onorario al tecnico, ecc.) stimabili in circa €18.000,00= e, quindi, correggere il valore ottenuto nella misura del 15% (richiesta dai quesiti conferiti) per la assenza della garanzia per vizi occulti, ottenendo così una valutazione pari a : (€250.770,00 - € 18.000,00) x 0,85 = € 197,854,50= circa, arrotondato ad € 198.000,00=.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castellana Grotte (BA) - via Alberobello 131	334,36 mq	750,00 €/mq	€ 250.770,00	100,00%	€ 250.770,00
				Valore di stima:	€ 250.770,00 ridotto ad € 198.000,00=

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 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Basile Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - relazione di perizia per la privacy
- ✓ Altri allegati - checklist
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - immobile pignorato visto da Google Maps
- ✓ Altri allegati - planimetrie stato attuale dei luoghi
- ✓ Altri allegati - certificazione anagrafica degli esecutati
- ✓ Altri allegati - certificazione ufficio tecnico comunale
- ✓ Altri allegati - verifica locazione immobile
- ✓ Altri allegati - documentazione catastale, ipotecaria ed atto di provenienza immobile
- ✓ Altri allegati - attestazione invio della relazione di perizia al precedente ed agli esecutati

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castellana Grotte (BA) - via Alberobello 131
Abitazione in villino in agro di Castellana Grotte (BA) con circostante area pertinenziale della superficie catastale di 1.818mq. compresa la superficie occupata dalla abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 90, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 43, Part. 90, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 43, Part. 90, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 80, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica allegato al titolo di provenienza (allegato alla presente) dell'immobile pignorato all'esecutato rilasciato dal Comune di Castellana Grotte (BA) risulta che il fondo in catasto terreni al foglio di mappa 43 particella 80 ricade in "Zona Agricole Normale E1", parzialmente interessato da "Fasce di rispetto e protezione alla sede stradale".

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castellana Grotte (BA) - via Alberobello 131		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 90, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 43, Part. 90, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 43, Part. 90, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 80, Qualità Seminativo	Superficie	334,36 mq
Stato conservativo:	Al momento del mio sopralluogo del 20/02/2025 l'immobile pignorato si trovava in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Abitazione in villino in agro di Castellana Grotte (BA) con circostante area pertinenziale della superficie catastale di 1.818mq. compresa la superficie occupata dalla abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		