

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 503/2024 del R.G.E.

promossa da

(*****)

contro

(*****)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

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.....	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 503/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10

INCARICO

il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 559 e 569 c.p.c. e in data 05/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene** - Villetta ubicata a Casamassima (BA) - CONTRADA SAN PASQUALE

DESCRIZIONE

Villino ad uso abitazione su unico livello composto da sei vani e mezzo catastali, con circostante area di pertinenza esclusiva della superficie tra coperto e scoperto di mq 260, interclusa con servitù di passaggio e confini da definire.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene** - Villetta ubicata a Casamassima (BA) - CONTRADA SAN PASQUALE

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:

(*****)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I confini non sono definiti poichè l'immobile è intercluso e deriva da un'unica concessione edilizia con l'attuale particella 281.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	127,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	terra
Giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,18	46,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				173,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2002 al 23/07/2010	(*****)	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 277 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 537,61 Piano T
Dal 23/07/2010 al 11/12/2025	(*****)	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 277 Categoria A7 Superficie catastale 127 mq Rendita € 537,12 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	277			A7	3	6,5 vani	127 mq	537,12 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è conforme all'ultima concessione edilizia riguardante la villetta la n. 97 del 30/09/1996, invece lo stato dei luoghi è difforme per diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche dovute alle chiusure di 2 finestre e la presenza di una tettoia sul cortile sud.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo globale è buono, pur essendoci la necessità di stabilire l'accesso con una servitù di passaggio ed i confini con i proprietari della particella 281 foglio 52.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero compendio è ubicato in agro di Casamassima a ridosso della statale 100, è formato da una villetta circondata da cortile pavimentato e giardino non recintato con confini e accesso da stabilire mediante la creazione di una servitù di passaggio e la determinazione dei confini esatti, poichè la particella 277 della villa è interclusa nella particella 281 di altra proprietà.

L'immobile oggetto di stima è stato edificato a metà degli anni 90 da unico proprietario con un progetto che riguardava la realizzazione di un fabbricato rurale, immobile oggetto di stima, ed una scuderia con annesso terreno oggi di altri proprietari.

La villetta si sviluppa su unico piano, il piano terra e la struttura portante è composta da pilastri e travi in c.a. e travi orizzontali portanti.

Ha la seguente distribuzione interna: ingresso in un ampio soggiorno, cucina abitabile, 3 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Gli impianti sono funzionanti e sono presenti: impianto elettrico in tutti gli ambienti, impianto di riscaldamento alimentato a gpl, l'impianto idrico con erogazione di acqua dal serbatoio esterno e l'impianto fognario ha lo scarico nella vasca imhoff posizionata esternamente.

Lo stato Globale dell'immobile è buono.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'immobile è pervenuto alla debitrice per atto del 23/07/2010 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 27232 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23224.1/2010 Reparto PI di BARI in atti dal 8/07/2010;

Il precedente proprietario (******) aveva acquistato con Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Sede NOICATTARO (BA) Repertorio n. 34234 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 40666.1/2002 Reparto PI di BARI in atti dal 24/12/2002 dai sigg.i (******)

1. TRASCRIZIONE del 26/07/2010 - Registro Particolare 23224 Registro Generale 36439
Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 27232/16805 del 23/07/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 28/10/2011 - Registro Particolare 9120 Registro Generale 44833
Pubblico ufficiale GERMANI ANTONIO Repertorio 12435/8911 del 19/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 13/03/2013 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 9678
Pubblico ufficiale GERMANI ANTONIO Repertorio 13903/9902 del 07/03/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 2311 del 05/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 5949 Registro Generale 37729
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 123 del 22/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 29/11/2024 - Registro Particolare 44307 Registro Generale 58122
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 11842/2024 del 22/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato come fabbricato rurale in virtù della concessione edilizia n. 25 del 02/08/1995 e variante n. 97 del 19/05/1997 e dichiarato abitabile il 02/02/2000, successivamente è stata presentata una concessione edilizia n. 92 del 10/09/2003 per la realizzazione di una cisterna interrata a servizio del fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 25 del 16/03/1995, e successiva variante n. 97 del 30/09/1996 e dichiarato abitabile in data 02/02/2000.
Successivamente è stata presentata la concessione edilizia n. 92 del 01/07/2003 per realizzazione di cisterna sotterranea.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla concessione edilizia per le seguenti motivazioni:

- diversa distribuzione interna;
- chiusura di 2 finestre e quindi variazione prospettica.



Le opere possono essere sanate con SCIA in sanatoria conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016), con pagamento di sanzione da € 516,00 a 10.329, si stima 2.500,00 € oltre gli oneri di istruttoria, oneri tecnici, variazione catastale ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652.

Il costo totale delle pratiche urbanistiche e catastali comprensivo di oneri e sanzione, è pari a 6.000,00 €.

Per ciò che concerne la tettoia sul cortile sud dev'essere rimossa e conferita a discarica con costo stimato di 1.500,00 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato odierno non ci sono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene** - Villetta ubicata a Casamassima (BA) - CONTRADA SAN PASQUALE
Villino ad uso abitazione su unico livello composto da sei vani e mezzo catastali, con circostante area di pertinenza esclusiva della superficie tra co-perto e scoperto di mq 260.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 277, Categoria A7Valore di stima del bene: € 162.503,00
si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo:
 - dell'ottima ubicazione dell'immobile;
 - delle rifiniture, degli affacci e dello stato di conservazione;
 - attuale destinazione urbanistica;
 - dell'attuale stato di conservazione;
 - dell'attuale situazione del mercato dei immobiliare;

- dei valori immobiliari estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per il comune di Casamassima (BA), nella quale le abitazioni dello stesso genere con uno stato di conservazione normale hanno un valore ricadente nel range tra 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq;
 - Dalla documentazione reperita confermata dal sopralluogo effettuato, dai materiali ed impianti esistenti;
 - Dalla necessità di stabilire confini e accesso mediante una servitù di passaggio con i proprietari della particella 281 stesso foglio, che potrebbe comportare anche un contenzioso civile;
 - Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 1.100,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E., si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale arrotondato di 935,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casamassima (BA) - CONTRADA SAN PASQUALE	173,80 mq	935,00 €/mq	€ 162.503,00	100,00%	€ (162.503,00-7.500)
				Valore di stima:	€ 155.003,00

Dal valore finale di stima devono essere detratti i costi relativi alla sanatoria degli abusi riguardanti la diversa distribuzione interna, la variazione prospettica e della rimozione della tettoia stimati nel corpo della perizia in € 7.500,00

Pertanto il valore finale è pari a € (162.503,00 - 7.500,00)= € 150.003,00

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 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palella Emanuele

- ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Atto d'acquisto
- N° 2 C.E. 25-1995
- N° 3 C.E. 97-1996
- N° 4 C.E. 92-2003
- N° 5 abitabilità
- N° 6 planimetrie e visure catastali
- N° 7 ape
- N° 8 documentazione fotografica
- N° 9 ispezione ipotecaria
- N° 10 planimetrie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene - Villino ad uso abitazione su unico livello composto da sei vani e mezzo catastali, con circostante area di pertinenza esclusiva della superficie tra coperto e scoperto di mq 260, interclusa con servitù di passaggio e confini da definire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 277, Categoria A7

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato come fabbricato rurale in virtù della concessione edilizia n. 25 del 02/08/1995 e variante n. 97 del 19/05/1997 e dichiarato abitabile il 02/02/2000, successivamente è stata presentata una concessione edilizia n. 92 del 10/09/2003 per la realizzazione di una cisterna interrata a servizio del fabbricato.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 503/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - CONTRADA SAN PASQUALE		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 277, Categoria A7	Superficie	173,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo globale è buono, pur essendoci la necessità di stabilire l'accesso con una servitù di passaggio ed i confini con i proprietari della particella 281 foglio 52.		
Descrizione:	Villino ad uso abitazione su unico livello composto da sei vani e mezzo catastali, con circostante area di pertinenza esclusiva della superficie tra coperto e scoperto di mq 260, interclusa con servitù di passaggio e confini da definire.		
Vendita soggetta a IVA:	no		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.		