
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE. II .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iurino Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 507/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	5
Precisazioni	5
Patti	5
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	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 507/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 212.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

Con provvedimento del 08/02/2023, il sottoscritto ing. Iurino Francesco, con studio in Via Ravenna, 49 - 70024 - Gravina in Puglia (BA), PEC francesco.iurino@ingpec.eu, Tel. 338 4289201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico**- Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Emilio Guida n. 333, scala B, piano primo piano sul rialzato; locale rimessa pertinenziale al primo piano sottostrada; cantinola pertinenziale allo stesso primo piano sottostrada

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence San Filippo" sito in Gravina in Puglia, posto tra la via Vincenzo Ragni, il viale dei Giudici Falcone e Borsellino, la via Emilio Guida e la parallela di via Filippo Brunelleschi, avente tre scale di accesso denominate "scala A" (con accesso dalla via Vincenzo Ragni, n. 384), "scala B" (con accesso dalla via Emilio Guida, n. 333) e "scala C" (con accesso dalla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 13), e con ingresso carrabile ai piani interrati dalla rampa posta sulla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 9:

- a) l'appartamento al primo piano sul rialzato (p. 2 catastale), facente parte della "scala B", con ingresso dalla via Emilio Guida n. 333, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi esce dall'ascensore, è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere da letto e da due bagni, oltre agli ampi balconi. L'unità ha accesso da un portone, collocato all'interno di area condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un doppio affacci su strada pubblica, quello principale esposto a sud e quello laterale esposto ad est.
- b) il locale rimessa pertinenziale al primo piano sottostrada, confinante con altro locale rimessa (sub. 51), rampa di discesa per due lati e spazio condominiale di manovra;
- c) la cantinola pertinenziale allo stesso primo piano sottostrada, confinante con spazio condominiale di manovra, vano ascensore, altri locali rimessa.

L'immobile insiste su *Zona di ristrutturazione e completamento di tipo B4* del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto Unico** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Emilio Guida n. 333, scala B, piano primo piano sul rialzato; locale rimessa pertinenziale al primo piano sottostrada; cantinola pertinenziale allo stesso primo piano sottostrada

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

Dall'estratto di matrimonio del 18/06/2024 emerge che l'esecutato è in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il complesso edilizio denominato "Residence San Filippo" sito in Gravina In Puglia, posto tra la via Vincenzo Ragni, il viale dei Giudici Falcone e Borsellino, la via Emilio Guida e la parallela di via Filippo Brunelleschi, avente tre scale di accesso denominate "scala A" (con accesso dalla via Vincenzo Ragni, n. 384), "scala B" (con accesso dalla via Emilio Guida, n. 333) e "scala C" (con accesso dalla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 13), e con ingresso carrabile ai piani interrati dalla rampa posta sulla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 9:

- a) l'appartamento al primo piano sul rialzato (p. 2 catastale), facente parte della "scala B", con ingresso dalla via Emilio Guida n. 333, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi esce dall'ascensore, composto da quattro vani ed accessori, confinante con distacco su via E. Guida, con altri due appartamenti, vano scala, e area di pertinenza del locale al piano terra;
- b) il locale rimessa pertinenziale al primo piano sottostrada, confinante con altro locale rimessa (sub. 51), rampa di discesa per due lati e spazio condominiale di manovra;
- c) la cantinola pertinenziale allo stesso primo piano sottostrada, confinante con spazio condominiale di manovra, vano ascensore, altri locali rimessa.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,53 mq	104,46 mq	1,00	104,46 mq	2,7 m	2°
Balconi	39,85 mq	39,85 mq	0,35	13,95 mq		2°
Locale rimessa	53,93 mq	60,30 mq	0,60	36,18 mq	2,80 m	interrato
Cantinola	5,21mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	3,40 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				156,34 mq		
Incidenza condominiale:					%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,34 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 10/10/2008 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 2825, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3 Cons. 6 vani Rendita €650,74 Piano 2° Graffato no
Dal 28/05/2009 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 2825, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3 Cons. 6,5 vani Rendita €704,96 Piano 2° Graffato no
dal 10/10/2008 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 2825, Sub.50 Categoria C6 Cl.3 Cons. 53 mq Rendita €120,44 Piano S1 Graffato no
Dal 28/05/2009 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 2825, Sub.50 Categoria C6 Cl.3 Cons. 53 mq Rendita €120,44 Piano S1 Graffato no

dal 10/10/2008 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 2825, Sub.66 Categoria C2 Cl. 5 Cons. 6 mq Rendita € 16,11 Piano S1 Graffato no
Dal 28/05/2009 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 2825, Sub.66 Categoria C2 Cl. 5 Cons. 6 mq Rendita € 16,11 Piano S1 Graffato no



Si precisa che la particella 2825 del foglio 24, deriva dalla particella 2718 del foglio 104, la quale a sua volta deriva dalle particelle 2170, 2489 e 2730 dello stesso foglio 104; particelle tutte derivanti dalla particella 52 del foglio 104.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	2825	21		A2	3	6,5 vani		704,96 €	2°	no
	104	2825	50		C6	3	53 m2		120,44 €	S1	no
	104	2825	66		C2	5	6 m2		16,11 €	S1	no

Corrispondenza catastale

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

E' possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale relativamente all'assenza del tramezzo all'interno del locale rimessa, non influente sulla consistenza dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Nell'atto di pignoramento l'appartamento è stato indicato con i dati catastali errati di foglio 104, particella 2925 subalterno 21 in luogo di quelli corretti di foglio 104, particella 2825 subalterno 21 così come anche specificato nel quadro "D" della trascrizione.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato e dal marito.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni statico-strutturali. Globalmente in ottime condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari. Queste sono: vano scala, ascensore e spazio di manovra al piano interrato.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in cemento armato

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile: media 2,70 m

Str. verticali: murature esterne in laterizio e tramezzature in tufo calcarenitico

Solaio: piano

Copertura: piana in buone condizioni, non accessibile

Pareti esterne ed interne: le pareti interne sono tinteggiate al civile ed intonacate, si presentano in ottimo stato di conservazione sotto il profilo materico e cromatico, il bagno padronale e la cucina sono rivestiti in gres porcellanato; le pareti esterne sono rifinite, ma in buone condizioni.

Pavimentazione interna: gres porcellanato per gli ambienti giorno, per le camera da letto in parquet

Infissi esterni ed interni: infissi in pvc effetto legno, doppio vetro

Porte: porta d'ingresso blindata, porte interne in legno noce chiaro

Dotazioni condominiali: vano scala, ascensore, cisterna acqua potabile e antenna tv

Scale: in cemento armato rivestite in pietra di granito

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V completo di punti luce posti al soffitto ed a parete, e di placche in plastica; dotato di caldaia a gas, ubicata all'esterno, per l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, per l'acqua calda sanitaria ed i fornelli; condizionatori caldo freddo presente in soggiorno; impianto idrico a tubazioni non visibili, con serbatoio d'accumulo condominiale; impianto tv e videocitofonico;

Cantinola (piano interrato): accesso in comune dall'ascensore, pavimentata con cemento industriale

Locale rimessa (piano interrato): accesso in comune dall'ascensore, pavimentata con cemento industriale

Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni statico-strutturali. Globalmente in ottime condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato e dal marito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si precisa che la particella 2825 del foglio 24, deriva dalla particella 2718 del foglio 104, la quale a sua volta deriva dalle particelle 2170, 2489 e 2730 dello stesso foglio 104; particelle tutte derivanti dalla particella 52 del foglio 104.

1) Il complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato edificato su suolo acquistato dalla società "**** Omissis ****", con atti a rogito del notaio **** Omissis **** di Gravina in Puglia e precisamente:

- atto del 15 dicembre 2005, rep. n. 53835, registrato a Gioia del Colle il 15 dicembre 2005, al n. 7801/1T, trascritto a Bari il 16 dicembre 2005, ai nn. 66623/40221, per le particelle 2718 e 2489 del foglio 104;

- atto del 5 luglio 2006, rep. n. 54892 registrato a Gioia del Colle il 7 luglio 2006, al n. 4842/1T, trascritto l'8 luglio 2006, ai nn. 37869/25647, per la particella 2170 del foglio 104;

- atto del 30 gennaio 2007, rep. n. 55773 registrato a Gioia del Colle il 5 febbraio 2007, al n. 850/1T, trascritto a Bari il 6 febbraio 2007, ai nn. 8304/5853, per la particella 2730 del foglio 104.

Si precisa che per la realizzazione del fabbricato è stata acquisita la volumetria di cui all'atto a rogito del notaio **** Omissis **** da Rutigliano del 18 giugno 2007, rep. n. 39757, registrato a Bari 1 il 19 giugno 2007, al n. 10460/1T, trascritto a Bari il 4 luglio 2007, ai nn. 39211/24944.

2) In ordine alla provenienza del suolo di cui alle particelle 2718 e 2489 del foglio 104, si precisa che:

- in data 21 luglio 1980 decedeva in Gravina in Puglia il signor **** Omissis **** lasciando eredi legittimi il coniuge **** Omissis ****, per la quota di 36/540, ed i figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 24/540 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Gioia del Colle il 19 gennaio 1981, n. 28, vol. n. 327);

- in data 1 ottobre 1998 si è aperta in Gravina in Puglia la successione di **** Omissis ****, regolata da testamento pubblico a rogito del notaio **** Omissis **** da Rutigliano, pubblicato con verbale per stesso notaio **** Omissis **** in data 16 ottobre 1998, rep. n. 27124, registrato a Bari il 28 ottobre 1998, al n. 45591, in virtù del quale i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** ereditavano la quota di 14/540 ciascuno, ed il figlio **** Omissis **** ereditava la quota di 8/540 dell'immobile in oggetto (dichiarazione di successione registrata a Gioia del Colle il 31 marzo 1999, al n. 82, vol. 572 e successiva dichiarazione integrativa registrata a Gioia del Colle il 3 giugno 1999, al n. 10, vol. 576);

- in data 16 ottobre 1983 decedeva in Gravina in Puglia il signor **** Omissis **** lasciando eredi legittimi il coniuge **** Omissis ****, per la quota di 36/540, ed i figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 24/540 (dichiarazione di successione registrata a Gioia del Colle il 3 aprile 1984, al n. 81, vol. n. 361).

3) In ordine alla provenienza del suolo di cui alla particella 2170 del foglio 104, si precisa che detto immobile pervenne al signor **** Omissis ****, nato a Gravina in Puglia il 2 aprile 1952, in virtù dell'atto per notar **** Omissis **** da Rutigliano del 14 marzo 1985, rep. n. 9386, registrato a Bari il 28 marzo 1985, al n. 6756 e trascritto a Bari il 29 marzo 1985, ai nn. 10928/9013.

4) In ordine alla provenienza del suolo di cui alla particella 2730 del foglio 104, si precisa che:

- in data 21 luglio 1980 decedeva in Gravina in Puglia il signor **** Omissis **** lasciando eredi legittimi il coniuge **** Omissis ****, per la quota di 36/540, ed i figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 24/540 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Gioia del Colle il 19 gennaio 1981, n. 28, vol. n. 327);

- in data 1 ottobre 1998 si è aperta in Gravina in Puglia la successione di **** Omissis ****, regolata da testamento pubblico a rogito del notaio **** Omissis **** da Rutigliano, pubblicato con verbale per stesso notaio **** Omissis **** in data 16 ottobre 1998, rep. n. 27124, registrato a Bari il 28 ottobre 1998, al n. 45591, in virtù del quale i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** ereditavano la quota di 14/540 ciascuno, ed il figlio **** Omissis **** ereditava la quota di 8/540 dell'immobile in oggetto (dichiarazione di successione registrata a Gioia del Colle il 31 marzo 1999, al n. 82, vol. 572 e successiva dichiarazione integrativa registrata a Gioia del Colle il 3 giugno 1999, al n. 10, vol. 576);

- in data 16 ottobre 1983 decedeva in Gravina in Puglia il signor **** Omissis **** lasciando eredi legittimi il coniuge **** Omissis ****, per la quota di 36/540, ed i figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 24/540 (dichiarazione di successione registrata a Gioia del Colle il 3 aprile 1984, al n. 81, vol. n. 361);

- in virtù dell'atto d'acquisto a rogito del notaio **** Omissis **** da Rutigliano del 27 marzo 2006, rep. n. 38676, registrato a Bari il 7 aprile 2006, al n. 4790/1T, trascritto a Bari l'8 aprile 2006, ai nn. 18763/12180 detto suolo fu acquistato dalla società "**** Omissis ****".

5) Gli immobili urbani oggetto del pignoramento sono stati acquistata dalla signora **** Omissis **** in virtù dell'atto a rogito del notaio **** Omissis **** di Gravina in Puglia del 28 maggio 2009, repertorio n.

59440, registrato a Gioia del Colle il 28 maggio 2009, al n. 5447, trascritto a Bari il 29 maggio 2009, ai nn. 23026/15598.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 15/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**
Trascritto a Bari il 03/02/2010
Reg. gen. 5248 - Reg. part. 1042
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a non carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 08/06/2018
Reg. gen. 26342 - Reg. part. 19186
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a non carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 21/12/2022
Reg. gen. 66202 - Reg. part. 47980
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste su *Zona di ristrutturazione e completamento di tipo B4* del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia. Comprendono tutte le zone interessate da attività edilizia non programmata e alquanto

slegata che necessitano di coordinamento e strutturazione anche a livello di viabilità di servizio.

In tali zone si opera, mediante piano particolareggiato esteso ad una o più maglie di P.R.G., costituenti comparti di minimo intervento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

I_{ir} indice di fabbricabilità fondiaria: 4 mc/mq. ;
Hmax altezza massima: 11 mt. ;
Q_c rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;
D_r - distanza tra i fabbricati: minimo mt. 10 e comunque non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- verde condominiale: minimo 20% dell'area, con un indice di piantumazione pari a minimo 100 piante di alto fusto per Ha

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'unità immobiliare ha l'agibilità per uso residenziale.

Per valutare la regolarità edilizia e catastale sono state svolte ricerche presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Gravina in Puglia.

Presso l'Agenzia delle Entrate sono state reperite le copie delle planimetrie catastali del 10/10/2008 (cfr. " Planimetrie catastali ", allegate).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, sulla scorta dei dati forniti, all'interno dell'archivio urbanistico del comune di Gravina in Puglia è stato possibile identificare e reperire la Permesso di Costruire n. 110/05 prot. 5375/05-35130/05 e successive variant n. 93/07 del 06/08/2007 prot. N. 21767/07 del 06/08/2007; l'agibilità del 26/10/2015 prot. n. 28572 (cfr. "Documentazione UTC Comune di Gravina in Puglia", allegata).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Il condominio è gestito un amministratore di condominio esterno. L'esecutato non risulta in regola con i pagamenti degli oneri condominiali per la somma di € 3.288,08

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.

L'esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Lotto Unico - Appartamento sito nel comune di Gravina in Puglia (BA) - via Emilio Guida, 333

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence San Filippo" sito in Gravina in Puglia, posto tra la via Vincenzo Ragni, il viale dei Giudici Falcone e Borsellino, la via Emilio Guida e la parallela di via Filippo Brunelleschi, avente tre scale di accesso denominate "scala A" (con accesso dalla via Vincenzo Ragni, n. 384), "scala B" (con accesso dalla via Emilio Guida, n. 333) e "scala C" (con accesso dalla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 13), e con ingresso carrabile ai piani interrati dalla rampa posta sulla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 9:

- a) l'appartamento al primo piano sul rialzato (p. 2 catastale), facente parte della "scala B", con ingresso dalla via Emilio Guida n. 333, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi esce dall'ascensore, è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere da letto e da due bagni, oltre agli ampi balconi. L'unità ha accesso da un portone, collocato all'interno di area condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un doppio affacci su strada pubblica, quello principale esposto a sud e quello laterale esposto ad est.
- b) il locale rimessa pertinenziale al primo piano sottostrada, confinante con altro locale rimessa (sub. 51), rampa di discesa per due lati e spazio condominiale di manovra;
- c) la cantinola pertinenziale allo stesso primo piano sottostrada, confinante con spazio condominiale di manovra, vano ascensore, altri locali rimessa.

L'immobile insiste su *Zona di ristrutturazione e completamento di tipo B4* del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 2825, Subb. 21, 50 e 66

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari:
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GRAVINA IN PUGLIA

Fascia/zona:

Semicentrale/VIE BARI-TRIPOLI-MILANO-DE GASPERI-GARIBALDI- STAZIONE

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Residenziale

Abitazioni civili

Box

Tipologia

NORMALE

NORMALE

Stato conservativo Valore Mercato (€/mq)

Min Max

1150 1600

610 890

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico- Appartamento Gravina in Puglia, in via E. Guida, 333	156,34 mq	1.600,00 €/mq	€ 250.144,00	100,00%	€ 250.144,00
Valore di stima:					€ 250.144,00

Valore di stima: € 250.144,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario del 15%	15,00	%

Valore finale di stima: € 212.500,00

Al valore di mercato è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15%, considerando della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia su vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

E' possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale relativamente all'assenza del tramezzo all'interno del locale rimessa, non influente sulla consistenza dell'unità immobiliare.

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.

Gravina in Puglia, li 03/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iurino Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria in rilievo, documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione UTC Gravina in Puglia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Corrispondenza fra le parti e con gli enti
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di matrimonio _ Stato civile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Checklist
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel comune di Gravina in Puglia (BA) - via Emilio Guida, 333

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence San Filippo" sito in Gravina in Puglia, posto tra la via Vincenzo Ragni, il viale dei Giudici Falcone e Borsellino, la via Emilio Guida e la parallela di via Filippo Brunelleschi, avente tre scale di accesso denominate "scala A" (con accesso dalla via Vincenzo Ragni, n. 384), "scala B" (con accesso dalla via Emilio Guida, n. 333) e "scala C" (con accesso dalla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 13), e con ingresso carrabile ai piani interrati dalla rampa posta sulla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 9:

- a) l'appartamento al primo piano sul rialzato (p. 2 catastale), facente parte della "scala B", con ingresso dalla via Emilio Guida n. 333, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi esce dall'ascensore, è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere da letto e da due bagni, oltre agli ampi balconi. L'unità ha accesso da un portone, collocato all'interno di area condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un doppio affacci su strada pubblica, quello principale esposto a sud e quello laterale esposto ad est.
- b) il locale rimessa pertinenziale al primo piano sottostrada, confinante con altro locale rimessa (sub. 51), rampa di discesa per due lati e spazio condominiale di manovra;
- c) la cantinola pertinenziale allo stesso primo piano sottostrada, confinante con spazio condominiale di manovra, vano ascensore, altri locali rimessa.

L'immobile insiste su *Zona di ristrutturazione e completamento di tipo B4* del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Prezzo base d'asta: € 212.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.500,00

Lotto Unico- Appartamento			
Ubicazione:	Gravina in Puglia - via Emilio Guida, 333, scala B, int. 4, piano 2°-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fg. 104, Part. 2825, Sub. 21 Categoria A2 Fg. 104, Part. 2825, Sub. 50 Categoria C6 Fg. 104, Part. 2825, Sub. 66 Categoria C2	Superficie	156,34 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare nel soggiorno sono presenti fenomeni infiltrativi in alcuni punti, in altri ambienti muffe dovute a ponti termici. Globalmente in sufficienti condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione..		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence San Filippo" sito in Gravina in Puglia, posto tra la via Vincenzo Ragni, il viale dei Giudici Falcone e Borsellino, la via Emilio Guida e la parallela di via Filippo Brunelleschi, avente tre scale di accesso denominate "scala A" (con accesso dalla via Vincenzo Ragni, n. 384), "scala B" (con accesso dalla via Emilio Guida, n. 333) e "scala C" (con accesso dalla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 13), e con ingresso carrabile ai piani interrati dalla rampa posta sulla parallela di via Filippo Brunelleschi, n. 9:</p> <p>a) l'appartamento al primo piano sul rialzato (p. 2 catastale), facente parte della "scala B", con ingresso dalla via Emilio Guida n. 333, contraddistinto con il numero interno 4, con ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi esce dall'ascensore, è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere da letto e da due bagni, oltre agli ampi balconi. L'unità ha accesso da un portone, collocato all'interno di area condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un doppio affacci su strada pubblica, quello principale esposto a sud e quello laterale esposto ad est.</p> <p>b) il locale rimessa pertinenziale al primo piano sottostrada, confinante con altro locale rimessa (sub. 51), rampa di discesa per due lati e spazio condominiale di manovra;</p> <p>c) la cantinola pertinenziale allo stesso primo piano sottostrada, confinante con spazio condominiale di manovra, vano ascensore, altri locali rimessa.</p> <p>L'immobile insiste su Zona di ristrutturazione e completamento di tipo B4 del vigente PRG del Comune di Gravina in Puglia.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato e dal marito.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Bari il 03/02/2010

Reg. gen. 5248 - Reg. part. 1042

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a non carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Bari il 08/06/2018

Reg. gen. 26342 - Reg. part. 19186

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a non carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Bari il 21/12/2022

Reg. gen. 66202 - Reg. part. 47980

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura