

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garbetta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1..	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1	8

Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Elenco Allegati.....	18



All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Ing. Garbetta Marco, con studio in Viale degli Ulivi, 11 - 70033 - Corato (BA), email marco.garbetta@gmail.com, Tel. 328 01 17 829, Fax 080 96 91 851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

Il fabbricato residenziale comprendente le unità immobiliari oggetto di relazione fa parte di un complesso di fabbricati posto sito ad est nell'abitato di Bisceglie (BT) e posto nella zona compresa tra la via Martin Luther King, via Fragata e strada Cala dell'Arciprete; il complesso immobiliare presenta diversi accessi da via Martin Luther King. Il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di relazione è denominato palazzina Z ed è costituito da: piano interrato adibito a parcheggio, piano terra oltre cinque piani in elevazione sul piano terra, adibiti a civili abitazioni; piano copertura. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai. Lo stato di conservazione del fabbricato è tale che si è reso necessario procedere alla verifica dello stesso preliminarmente alla realizzazione di interventi edili non ancora quantificati, così come indicato dall'amministratore condominiale,.

L'appartamento avente accesso dal civico 16 di via Martin Luther King, è posto al secondo piano e presenta in pianta una forma essenzialmente rettangolare. Internamente l'appartamento è costituito da: ingresso, ampia zona giorno, disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e due bagni. Costituisce pertinenza dell'appartamento un balcone. All'interno del balcone risultano realizzate opere in assenza di titolo abilitativo: realizzazione di pergolato, realizzazione di vano ripostiglio con struttura metallica, posizionamento di una vetrata a parziale chiusura del balcone.

L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata con materiale ceramico, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno con doppio vetro. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è costituito da generatore a metano oltre a radiatori. L'abitazione ha copertura piana posta a circa 2,70 m dal calpestio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 ,
SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1**

Il box è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune e dalla rampa avente accesso dall'area scoperta condominiale circostante il complesso di fabbricati.

Internamente il box è costituito da un vano caratterizzato da una forma essenzialmente rettangolare. L'unità immobiliare è dotata di impianto di illuminazione ed è provvista di serranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA
Z, PIANO 2**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z,
INTERNO 4, PIANO S1**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA
Z, PIANO 2**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Trani in data 24.12.2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Trani in data 24.12.2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

Confina con proprietà **** Omissis ****, con vano scala e con proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

Confina con corsia comune, dalla quale si accede, con altre proprietà per due lati e con terrapieno, salvo altri o migliori confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,30 mq	116,30 mq	1	116,30 mq	0,00 m	
Balcone	41,40 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	
Balcone	16,40 mq	16,40 mq	0,1	1,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,30 mq	21,30 mq	1	21,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				21,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	3500	13		A3	5	6 vani	123 mq	542,28 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia la non corrispondenza tra planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, pertanto è necessaria la presentazione di variazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	3503	5		C6	2	18 mq	20 mq	33,47 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia la non corrispondenza tra planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, pertanto è necessaria la presentazione di variazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della sig.ra **** Omissis ****. Si rileva atto giudiziario - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Trani in data **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1982 al 26/04/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. MONTERISI Giuseppe, Notaio in Bisceglie	20/07/1982	15319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/08/1982	14881	12002
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/03/2000 al 15/03/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. BONITO Ivo, Notaio in Bisceglie	09/03/2000	48658	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	21/03/2000	5639	4181
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/04/2004 al 28/02/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI BASSI FRANCESCO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/2005	78	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	06/06/2005	13807	9514
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2005 al 13/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa LORUSSO Francesca, Notaio in Bisceglie	28/02/2005	59500	6083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	19/03/2005	6520	4761
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2005 al 13/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa LORUSSO Francesca, Notaio in Bisceglie	15/03/2005	59728	6114
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/04/2005	8422	6244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa LORUSSO Francesca, Notaio in Bisceglie	13/03/2008	69997	8929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TRANI	11/04/2008	7343	5118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto per causa di morte ai rogiti del notaio Lorusso Francesca di Bisceglie, in data 28/02/2005 rep. n. 59500 e trascritto il 20/11/2019 ai n. 24684/18515, risulta accettazione tacita di eredità in morte di Bassi Francesco da parte degli eredi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1982 al 26/04/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. MONTERISI Giuseppe, Notaio in Bisceglie	20/07/1982	15319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/08/1982	14881	12002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2000 al 15/03/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. BONITO Ivo, Notaio in Bisceglie	09/03/2000	48658	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	21/03/2000	5639	4181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2004 al 28/02/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI BASSI FRANCESCO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		07/02/2005	78	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		TRANI	06/06/2005	13807
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 28/02/2005 al 13/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		dott.ssa LORUSSO Francesca, Notaio in Bisceglie	28/02/2005	59500
		Raccolta N°		
				6083
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Trani	19/03/2005	6520
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 15/03/2005 al 13/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		dott.ssa LORUSSO Francesca, Notaio in Bisceglie	15/03/2005	59728
		Raccolta N°		
				6114
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Trani	09/04/2005	8422
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 13/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		dott.ssa LORUSSO Francesca, Notaio in Bisceglie	13/03/2008	69997
		Raccolta N°		
				8929
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		AGENZIA ENTRATE DI TRANI	11/04/2008	7343
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto per causa di morte ai rogiti del notaio Lorusso Francesca di Bisceglie, in data 28/02/2005 rep. n. 59500 e trascritto il 20/11/2019 ai n. 24684/18515, risulta accettazione tacita di eredità in morte di Bassi Francesco da parte degli eredi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16, SCALA Z, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TRANI il 19/06/2009
Reg. gen. 12163 - Reg. part. 2099
Quota: 1/1
Importo: € 127.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: dott. BONITO Ivo, Notaio in Bisceglie
Data: 05/06/2009
N° repertorio: 54289
N° raccolta: 18964

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a TRANI il 31/08/2021

Reg. gen. 19740 - Reg. part. 15620

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 08/07/2024

Reg. gen. 15698 - Reg. part. 12729

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TRANI il 19/06/2009

Reg. gen. 12163 - Reg. part. 2099

Quota: 1/1

Importo: € 127.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

Rogante: dott. BONITO Ivo, Notaio in Bisceglie

Data: 05/06/2009

N° repertorio: 54289

N° raccolta: 18964

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 08/07/2024

Reg. gen. 15698 - Reg. part. 12729

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

Secondo il vigente PRG del Comune di Bisceglie il suolo ricade in zona residenziale nuova C2 con verde privato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

Secondo il vigente PRG del Comune di Bisceglie il suolo ricade in zona residenziale nuova C2 con verde privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Le unità immobiliari oggetto di relazione fanno parte di fabbricati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 41 del 08-07-2005;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera nn. 53/05 e 56/06 del 27-08-2007.

Per gli stessi fabbricati è stato rilasciato dalla Città di Bisceglie il Certificato di Agibilità n. 67-2008 in data 06-11-2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso il Comune di Bisceglie è emersa la realizzazione delle seguenti opere in assenza di titoli abilitativi edilizi:

- realizzazione di vano ripostiglio con struttura metallica sul balcone antistante i vani cucina-letto;
- realizzazione di pergolato in struttura metallica sul balcone antistante i vani cucina-letto;
- posizionamento di vetrata sul balcone antistante i vani cucina-letto.

Le dette opere non risultano regolarizzabili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , SCALA Z, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Le unità immobiliari oggetto di relazione fanno parte di fabbricati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 41 del 08-07-2005;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera nn. 53/05 e 56/06 del 27-08-2007.

Per gli stessi fabbricati è stato rilasciato dalla Città di Bisceglie il Certificato di Agibilità n. 67-2008 in data 06-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso il Comune di Bisceglie sono emerse difformità legate alla diversa posizione delle aperture verso l'esterno. Le difformità risultano regolarizzabili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16, scala Z, piano 2
Il fabbricato residenziale comprendente le unità immobiliari oggetto di relazione fa parte di un complesso di fabbricati posto sito ad est nell'abitato di Bisceglie (BT) e posto nella zona compresa tra la via Martin Luther King, via Fragata e strada Cala dell'Arciprete; il complesso immobiliare presenta diversi accessi da via Martin Luther King. Il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di relazione è denominato palazzina Z ed è costituito da: piano interrato adibito a parcheggio, piano terra oltre cinque piani in elevazione sul piano terra, adibiti a civili abitazioni; piano copertura. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai. Lo stato di conservazione del fabbricato è tale che si è reso necessario procedere alla verifica dello stesso preliminarmente alla realizzazione di interventi edili non ancora quantificati, così come indicato dall'amministratore condominiale. L'appartamento avente accesso dal civico 16 di via Martin Luther King, è posto al secondo piano e presenta in pianta una forma essenzialmente rettangolare. Internamente l'appartamento è costituito da: ingresso, ampia zona giorno, disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e due bagni. Costituisce pertinenza dell'appartamento un balcone. All'interno del balcone risultano realizzate opere in assenza di titolo abilitativo: realizzazione di pergolato, realizzazione di vano ripostiglio con struttura metallica, posizionamento di una vetrata a parziale chiusura del balcone. L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata con materiale ceramico, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno con doppio vetro. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è costituito da generatore a metano oltre a radiatori. L'abitazione ha copertura piana posta a circa 2,70 m dal calpestio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3500, Sub. 13, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 188.160,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1

Il box è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune e dalla rampa avente accesso dall'area scoperta condominiale circostante il complesso di fabbricati. Internamente il box è costituito da un vano caratterizzato da una forma essenzialmente rettangolare. L'unità immobiliare è dotata di impianto di illuminazione ed è provvista di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3503, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.170,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, piano 2	125,44 mq	1.500,00 €/mq	€ 188.160,00	100,00%	€ 188.160,00
Bene N° 2 - Garage Bisceglie (BT) - VIA MARTIN LUTHER KING N. 16 , scala Z, interno 4, piano S1	21,30 mq	900,00 €/mq	€ 19.170,00	100,00%	€ 19.170,00
				Valore di stima:	€ 207.330,00

Valore di stima: € 207.330,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per immediatezza della vendita giudiziaria	15,00	%
Onorari, costi e tributi per regolarizzazione edilizia, catastale e/o per riduzione in pristino	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 166.230,50

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relative a compravendite di edifici simili sono stati ricavati da agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 1 dell'anno 2025 nel Comune di Bisceglie nella zona "D1 - Periferica/LITORANEA LEVANTE-CARRARA S.FRANCESCO-VIA SEMINARIO-VIA RICASOLI-NUOVA 167-VIA M.R.IMBRIANI-FERROVIA DIR.SUD", per abitazioni tipo civile un valore di mercato minimo di 1250 €/mq di superficie lorda e massimo di 1700 €/mq di superficie lorda, mentre per i box indica un valore di mercato minimo di 650 €/mq di superficie lorda e massimo di 900 €/mq di superficie lorda. Sulla

base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, si puo' attribuire agli immobili in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1500 €/mq di superficie lorda equivalente per l'abitazione e pari a 900 €/mq di superficie lorda equivalente per il box auto.

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.

ELENCO ALLEGATI

1. Atto di compravendita del 13/03/2008 per Notaio Lorusso Francesca, rep. 69997;
2. Planimetrie in scala 1:100;
3. Rilievo fotografico;
4. Planimetrie catastali; Visure storiche catastali; Stralcio catastale;
5. Stralcio Pratiche edilizie: Permesso di Costruire n. 41 del 08-07-2005; Permesso di Costruire per Variante in orso d'opera nn. 30-41 del 27-08-2007; Certificato di Agibilità n. 67/2008 del 06-11-2008;
6. Certificato di Prevenzione Incendi del 22-02-2008 e ultimo rinnovo;
7. Attestazione spese condominiali e tabelle millesimali;
8. Ispezione ipotecaria effettuata sugli immobili oggetto di procedura;
9. Comunicazione della Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto di procedura;
10. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificato di stato civile, certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza, tutti rilasciati dal Comune di Bisceglie;
11. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite al semestre 1 dell'anno 2025;
12. Verbale di sopralluogo.

Corato, li 31/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garbetta Marco