

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

VERSIONE CORRETTA IN DATA 07/05/2025

(annulla e sostituisce la precedente)

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.999,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31-33-35-37 (Coord. Geografiche: 41.06306150384386, 16.922213497344668)

Fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico del comune e con affaccio sulla via Garibaldi e sull'opposto vico dell'Arco Battista, composto da:

- piano interrato con tre locali comunicanti, ai quali si accede da scala interna (botola) dal locale a piano terra di cui al civico 31 della via Garibaldi a mezzo di scala interna;
- piano terra con il ridetto locale di cui al civico 31 (di fatto adibito ad autorimessa), con il locale di cui al civico 35 dotato di ulteriori due ambienti, e con il ripostiglio (ex scala di accesso) di cui al civico 37.
- piano primo con accesso da ingresso autonomo di cui al civico 33 e composto da vano giorno con angolo cottura (dal quale si accede a mezzo ulteriore scala interna al piano superiore), due camere da letto e bagno;
- piano secondo con suppligna e lastrico solare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31-33-35-37

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile, nel suo complesso, confina con la via Garibaldi, con il vico dell'Arco Battista e con altro immobile di cui al civico 29 della via Garibaldi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	60,00 mq	87,00 mq	0,20	17,40 mq	4,50 m	S1
garage/deposito	97,00 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	4,00 m	T
Balconi	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Abitazione	75,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	4,00 m	1
Suppigna - Lastrico solare	76,00 mq	82,00 mq	0,10	8,20 mq	1,85 m	2
Totale superficie convenzionale:				192,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1999 al 10/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 814 , Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.009,67 Piano T-1-2-S1 Graffato 813
Dal 10/01/2000 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 814, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 200 mq Rendita € 1.009,67 Piano T-1-2-S1 Graffato 813

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo rinviene dalla fusione dell'immobile di cui alla particella 813 e dal sub 1 della particella 814 (sempre foglio 23).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	814	3		A2	3	8,5 vani	200 mq	1009,67 €	T-1-2-S1	813

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile figura erroneamente al civico 28 della via Garibaldi.

I civici corretti sono: 31, 33, 35 e 37.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può definirsi appena discreto.

Sono presenti segni di infiltrazioni nel vano scale principale e sono visibili gli effetti dell'umidità di risalita nei locali a piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di edificio antico la cui epoca di edificazione non è facilmente desumibile, ma certamente antecedente al 1940.

Lo stabile è stato costruito totalmente in muratura con volte a tutti i piani.

Non è stato possibile visitare il piano interrato in relazione alle difficoltà di accesso.

Il prospetto è in pietra e privo di ulteriori rivestimenti.

I balconcini di primo piano sono stati realizzati con lastre di pietra su gattoni e ringhiere in ferro a disegno semplice.

Gli accessi di cui ai civici 31 e 33 presentano alcuni fregi. Più basilari le rifiniture di contorno agli altri accessi (civici 35 e 37), a testimoniare l'avvenuta fusione, nel corso del tempo, di porzioni di edifici diversi a costituire l'immobile nella sua consistenza attuale.

I locali a piano terra mostrano pavimenti in chianche e pareti e volte intonacate. Sono presenti scrostamenti di intonaco sulle pareti laterali a testimonianza delle notevoli problematiche relative alla presenza di umidità di risalita.

Gli infissi sono in legno tranne che per il locale di cui al civico 31 il cui accesso è difeso da serranda metallica.

Quest'ultimo vede anche la presenza di un soppalco non autorizzato con struttura metallica e pavimento ligneo. L'accesso al primo piano avviene dal civico 33 mediante una ripida scalinata che inizia dal marciapiede con alcuni gradini in pietra. Superato il portoncino di ingresso la scala si rivela rivestita in marmo chiaro. Le pareti del vano scala sono intonacate a civile liscio e sormontate da una voltina che presenta segni di avvenuta infiltrazione.

In cima alle scale c'è un piccolo disimpegno dal quale si accede: a sinistra alla camera da letto principale e da questa all'unico bagno della casa improntato alla massima semplicità; di fronte alla seconda camera da letto con affaccio sul vico Arco Battista; a destra al vano giorno con angolo cottura.

I pavimenti sono in marmette di cemento a disegno, diverso per ciascun vano, e in ceramica di modesta qualità nel bagno. Le pareti sono intonacate a civile liscio e semplicemente pitturate.

Dal vano giorno si può imboccare una seconda, ripidissima, scala che conduce al piano superiore attraverso un torrino.

Usciti dal vano scale si passa attraverso una struttura bassa (suppigna) per sfociare sul lastrico solare vero e proprio pavimentato con scaglie di marmo.

Gli infissi sono tutti in legno e nelle camere principali dotati di scuri interni e di persiane esterne.

Gli impianti non sono a norma.

Non c'è impianto di riscaldamento; soltanto condizionatori nei tre vani a piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1974 al 10/01/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NITTI	13/02/1974	164794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/01/2000	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Pasquale MADDALENA	10/01/2000			54735	17024
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
BARI	19/01/2000			1447	1019
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
BARI	27/01/2000			659	V

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 19/01/2000
Reg. gen. 1448 - Reg. part. 277
Importo: € 139.443,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Pasquale MADDALENA
Data: 10/01/2000
N° repertorio: 54736
N° raccolta: 17025
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da iscrizione n. 1448/277 del 19/01/2000
Iscritto a Bari il 13/12/2019
Reg. gen. 56359 - Reg. part. 8917
Importo: € 139.443,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Bari il 22/07/2024
Reg. gen. 36622 - Reg. part. 28116
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è certamente stato edificato ante 1° settembre 1967.

Al 10 gennaio 2000, data dell'atto di acquisto da parte degli attuali proprietari, la parte venditrice dichiarava l'inesistenza di ulteriori pratiche edilizie.

Non sono state rilevate ulteriori pratiche a nome degli esecutati.

L'immobile è riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Triggiano, Foglio 23, p.lla 813-814 sub 3.

In visura si legge: "Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 23 Particella 813 ; Foglio 23 Particella 813 ; Foglio 23 Particella 814 Subalterno 1; Foglio 23 Particella 814 Subalterno 3".

La pratica di fusione delle unità suddette figura in atti dal 25/11/1999 (n. E02965.1/1999).

Trattandosi di immobile antico e dovendosi riferire alle planimetrie catastali storiche, si è notato che la planimetria attuale (quella valida dal 25/11/1999) riporta due locali interrati non presenti nelle ridette planimetrie storiche.

Si rende quindi necessario un accertamento di conformità ai fini della regolarizzazione dell'immobile con costi stimabili in circa 3.000,00 euro.

Inoltre sono indisponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, in particolare dell'impianto elettrico che, peraltro, risulta essere effettivamente non a norma.

I costi relativi alla messa a norma possono essere quantificati in complessivi 2.500,00 euro.

Infine è da prevedere la demolizione del soppalco illegittimo nel locale terraneo con accesso dal civico 31 con costi stimabili in complessivi 800,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31-33-35-37
Fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico del comune e con affaccio sulla via Garibaldi e sull'opposto vico dell'Arco Battista, composto da: - piano interrato con tre locali comunicanti, ai quali si accede da scala interna (botola) dal locale a piano terra di cui al civico 31 della via Garibaldi a mezzo di scala interna; - piano terra con il ridetto locale di cui al civico 31 (di fatto adibito ad autorimessa), con il locale di cui al civico 35 dotato di ulteriori due ambienti, e con il ripostiglio (ex scala di accesso) di cui al civico 37. - piano primo con accesso da ingresso autonomo di cui al civico 33 e composto da vano giorno con angolo cottura (dal quale si accede a mezzo ulteriore scala interna al piano superiore), due camere da letto e bagno; - piano secondo con suppigina e lastrico solare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 814, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 813

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

Valore di stima del bene: € 134.470,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi al necessario accertamento di conformità, alla messa a norma degli impianti e alla rimozione del soppalco illegittimo nel locale terraneo con accesso dal civico 35, valutabili in complessivi euro 6.300,00 (3.000,00 + 2.500,00 + 800,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31- 33-35-37	192,10 mq	700,00 €/mq	€ 134.470,00	100,00%	€ 134.470,00
Valore di stima:					€ 134.470,00

Valore di stima: € 134.470,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione impianto elettrico	2500,00	€
Oneri per demolizione e trasporto a rifiuto di soppalco	800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 107.999,50

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi al necessario accertamento di conformità, alla messa a norma degli impianti e alla rimozione del sopralco illegittimo nel locale terraneo con accesso dal civico 35, valutabili in complessivi euro 6.300,00 (3.000,00 + 2.500,00 + 800,00).

Viene anche detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

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 07/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - documentazione catastale attuale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - planimetrie catastali storiche

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31-33-35-37
Fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico del comune e con affaccio sulla via Garibaldi e sull'opposto vico dell'Arco Battista, composto da: - piano interrato con tre locali comunicanti, ai quali si accede da scala interna (botola) dal locale a piano terra di cui al civico 31 della via Garibaldi a mezzo di scala interna; - piano terra con il ridetto locale di cui al civico 31 (di fatto adibito ad autorimessa), con il locale di cui al civico 35 dotato di ulteriori due ambienti, e con il ripostiglio (ex scala di accesso) di cui al civico 37. - piano primo con accesso da ingresso autonomo di cui al civico 33 e composto da vano giorno con angolo cottura (dal quale si accede a mezzo ulteriore scala interna al piano superiore), due camere da letto e bagno; - piano secondo con suppigina e lastrico solare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 814, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 813 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 107.999,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.999,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31-33-35-37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 814, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 813	Superficie	192,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può definirsi appena discreto. Sono presenti segni di infiltrazioni nel vano scale principale e sono visibili gli effetti dell'umidità di risalita nei locali a piano terra.		
Descrizione:	Fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico del comune e con affaccio sulla via Garibaldi e sull'opposto vico dell'Arco Battista, composto da: - piano interrato con tre locali comunicanti, ai quali si accede da scala interna (botola) dal locale a piano terra di cui al civico 31 della via Garibaldi a mezzo di scala interna; - piano terra con il ridetto locale di cui al civico 31 (di fatto adibito ad autorimessa), con il locale di cui al civico 35 dotato di ulteriori due ambienti, e con il ripostiglio (ex scala di accesso) di cui al civico 37. - piano primo con accesso da ingresso autonomo di cui al civico 33 e composto da vano giorno con angolo cottura (dal quale si accede a mezzo ulteriore scala interna al piano superiore), due camere da letto e bagno; - piano secondo con suppigina e lastrico solare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 19/01/2000
Reg. gen. 1448 - Reg. part. 277
Importo: € 139.443,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Pasquale MADDALENA
Data: 10/01/2000
N° repertorio: 54736
N° raccolta: 17025
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da iscrizione n. 1448/277 del 19/01/2000
Iscritto a Bari il 13/12/2019
Reg. gen. 56359 - Reg. part. 8917
Importo: € 139.443,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Bari il 22/07/2024
Reg. gen. 36622 - Reg. part. 28116
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura