

---

# TRIBUNALE DI BARI

---



II SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N. 532/2019 DEL R.G.E.**

**PROMOSSA DA**

**\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**CONTRO**

**\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA FAZIO**



---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

L'ESPERTO EX ART. 565 C.P.C. ING. LUIGI GIORDANO



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2°.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	11
Provenienze Ventennali.....	12

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	18
Stima / Formazione lotti .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 532/2019 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1 .....	26

## INCARICO

---

In data 27/12/2019, il sottoscritto Ing. Giordano Luigi, con studio in Via Pietro Ravanas, 115 - 70123 - Bari (BA), email studioinggiordano@libero.it, PEC luigi.giordano4452@pec.ordingbari.it, Tel. 392 874 13 41, Fax 178 22 36 667, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2° (Coord. Geografiche: 40° 57' 7" N, 16° 55' 32" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1
- 

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

---

L'immobile individuato come Bene 1 consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente corrispondente alla categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Casamassima alla via Turi n. 94, scala A, secondo piano, prima porta a destra per chi sale le scale, appartenente ad un complesso di tipo condominiale realizzato nel 1986, formato da tre palazzine contigue, con complessivi quattro piani fuori terra oltre al piano interrato adibito ad autorimesse. Il condominio sorge nella zona semiperiferica sud-est dell'abitato, prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da non elevato traffico veicolare, con discrete possibilità di parcheggio pubblico. La zona, pur se non dotata nelle immediate vicinanze di attività commerciali, queste ultime risultano agevolmente raggiungibili in quanto le zone più centrali commercialmente più attrezzate distano solo poche centinaia di metri. La viabilità è buona, essendo direttamente comunicante sia con il centro di Casamassima attraverso l'asse di Via Turi, sia con la S.S. 100 Bari-Taranto distante meno di un chilometro che con la S.P. 172 verso Turi e Putignano. L'immobile, dotato di quattro camere, cucina, bagno ripostiglio, due balconi, è attualmente in stato di parziale ristrutturazione, i cui lavori devono essere portati a termine. Risulta esposto su due facciate (nord-est, e sud-ovest) e non è dotato di ascensore.

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 CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

---

L'immobile individuato come Bene 2 consiste in una unità destinata a box/rimessa (catastalmente corrispondente alla categoria C/6). Esso è situato in zona semiperiferica sud-est di Casamassima alla via Turi n. 94, piano interrato, prima saracinesca a destra per chi scende per la rampa di accesso comunicante direttamente con via Turi, ed è appartenente al medesimo complesso di tipo

condominiale cui appartiene l'appartamento individuato come Bene 1 del Lotto. L'immobile, pavimentato con marmette, risulta dotato di energia elettrica e di una presa d'acqua, ed ha profondità massima pari a 4,25 m, larghezza di 2,80 m ed un'altezza pari a 2,15 m.

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 Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1
- 

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, 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 CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, 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 CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

Titotale dell'immobile è l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

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

che in anagrafe risulta celibe (cfr. Allegato 7).

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1

Titotale dell'immobile è l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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



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

che in anagrafe risulta celibe (cfr. Allegato 7)



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°

L'appartamento confina a nord-est con spazio aereo su cortile condominiale, a sud-est con spazio aereo su Traversa di Via Turi, a sudovest con spazio aereo su cortile condominiale e a nordovest con adiacente appartamento dello stesso condominio (fg. 31, ptc. 520, sub 5) e con vano scale.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a nord-est con altro box individuato col sub 21, a sud-est e a sud-ovest con corridoio di manovra condominiale, a nord-ovest con altro box individuato col sub 19.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,80 mq	88,40 mq	1,00	88,40 mq	2,70 m	2°
Balcone scoperto	15,50 mq	15,50 mq	0,30	4,65 mq	0,00 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,05 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,90 mq	13,35 mq	1,00	13,35 mq	2,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,35 mq</b>		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 17/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 6 Categoria A3, Cons. 6,5 vani Piano 2
Dal 17/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,50 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 26/05/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano 2
Dal 26/05/1995 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano 2
Dal 31/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano 2
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 419,62 Piano 2

NOTA: in data 31/01/1988 il bene entra nell'impianto meccanografico del catasto; fino al 06/06/1986, data di acquisto da parte dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultava intestato alla società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 17/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 20 Categoria C6, Cons. 10 mq Piano S1

Dal 17/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 0,02 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 26/05/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 15,49 Piano S1
Dal 26/05/1995 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 15,49 Piano S1
Dal 31/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 15,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 520, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 15,49 Piano S1

NOTA: in data 31/01/1988 il bene entra nell'impianto meccanografico del catasto; fino al 06/06/1986, data di acquisto da parte dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultava intestato alla società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	520	6		A3	4	6,5 vani	93 mq	419,62 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

NOTA: a seguito dell'accesso effettuato nell'appartamento da parte dello scrivente in data 12/02/2020 è stato possibile appurare, come già affermato, che vi è sostanziale corrispondenza tra stato dei luoghi



e planimetria catastale vigente. Purtroppo, si ritiene doveroso segnalare che nel corso dell'accesso è risultato che all'interno dell'appartamento sono stati avviati lavori di manutenzione straordinaria non ancora portati a termine. A seguito di tali lavori risulta, quindi, che il pre-esistente tramezzo divisorio tra ingresso e soggiorno risulta attualmente demolito. Pertanto, in caso di completamento dei suddetti lavori, il suddetto tramezzo dovrebbe essere ricostruito onde realizzare l'aderenza alla planimetria catastale vigente, oppure, in alternativa, se dovesse essere confermata la rimozione del tramezzo, dovrebbe allora essere previsto l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo, formato da diritti amministrativi e dagli emolumenti di un professionista incaricato, sono stimabili ammontanti ad € 500.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	520	20		C6	1	10 mq	13 mq	15,49 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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



**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

Si è già avuto modo di evidenziare, nel precedente paragrafo denominato "Corrispondenza catastale", che l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente oggetto di lavori manutentivi non portati a termine (come è facile riscontrare dalle riprese fotografiche riportate nell'Allegato 2). In particolare, oltre alla rimozione del tramezzo divisorio tra ingresso e soggiorno di cui si è detto, tali lavori hanno indotto lo smantellamento dei sanitari e dei rivestimenti del bagno, che risulta quindi attualmente allo stato "rustico", di cui risulta indispensabile il relativo completamento, nonché la rimozione del rivestimento in piastrelle della cucina. Anche parte dell'impianto elettrico risulta oggetto di parziali interventi di rifacimento.

Per quanto attiene allo stato conservativo generale, invece, è possibile affermare che esso si trova in condizioni generalmente mediocri, se non cattive, con particolare riferimento, in quest'ultimo caso, alle condizioni in cui versa il soffitto dell'ultima camera a destra per chi percorre il corridoio provenendo dall'ingresso, e quello dell'adiacente stanza da bagno. Infatti, come risulta evidente nella documentazione fotografica riportata nell'Allegato 2 (foto n. 13, 14 e 15), sono evidenti fenomeni di distacco della pitturazione di finitura e di porzioni dell'intonaco. Fenomeni analoghi sono riscontrabili

anche all'intradosso del solaio dei due balconi. Il fenomeno descritto è imputabile ad una non efficace tenuta dell'impermeabilizzazione del lastrico solare al terzo piano costituente il solaio della porzione di appartamento testé descritta, la cui pertinenza esclusiva, come terrazza a livello, compete all'appartamento posto al terzo piano della palazzina individuato in catasto con il sub 7. La scaturigine del fenomeno come dianzi individuata, è confermata dall'evidente alterazione degli intonaci esterni della palazzina al confine tra secondo e terzo piano, in corrispondenza dell'intersezione tra superficie orizzontale del lastrico solare e muratura verticale di compagnatura, come risulta evidente nel particolare della foto n. 19 riportata nell'Allegato 2. Trattandosi, per l'appunto, di terrazza esclusiva con funzioni di lastrico solare (come risulta dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in variante n. 58/86 e dalla documentazione catastale consultata), tale situazione ricade nelle disposizioni di cui all'art. 1126 del codice civile, e pertanto dovrà essere imputata al futuro proprietario dell'unità immobiliare pignorata la quota-parte dei costi dei relativi interventi manutentivi straordinari, pari ad 1/3 (essendo tre le unità immobiliari di cui il lastrico solare è tetto) dei 2/3 dei costi complessivi). Poiché in questa sede, in prima approssimazione (data la natura della presente porzione di stima), è possibile ipotizzare, sulla base delle conoscenze e delle esperienze professionali dello scrivente realizzate in ambito di interventi similari, un costo complessivo dell'intervento di manutenzione straordinaria del lastrico solare pari a circa € 14.500 (svellimento e successivo rifacimento di pavimentazione, massetto e guaina impermeabilizzante, per una superficie di circa 90 mq, oltre a rifacimento intonaci e pitturazioni ammalorati), la quota parte a carico dell'appartamento pignorato è ipotizzabile pari a € 3.200, la cui detrazione verrà operata, in sede di stima, dal valore commerciale individuato per la u.i. di perizia.

Analogamente, in questa sede è possibile ipotizzare un costo pari a € 7.500 relativo al completamento dei lavori di manutenzione dell'appartamento non ancora completati, tali da riportare la u.i. in condizioni di abitabilità con delle finiture similari a quelle pre-esistenti. Anche in questo caso verrà operata la congrua decurtazione di tali costi sul valore di stima dell'appartamento.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo del Bene 2 facente parte del Lotto unico è discreto.

---

### **PARTI COMUNI**

---

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

---

Si rimanda a quanto espressamente disposto all'art. 1117 del Codice Civile e a quanto riportato nell'atto di compravendita del 31/05/2005 rep. 1498 a mani del notaio Triola con sede in Ceglie del Campo (BA) (cfr. Allegato 1).

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto espressamente disposto all'art. 1117 del Codice Civile e a quanto riportato nell'atto di compravendita del 31/05/2005 rep. 1498 a mani del notaio Triola con sede in Ceglie del Campo (BA) (cfr. Allegato 1).

---

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

---

Il complesso edilizio, di tipo condominiale, cui appartiene il bene pignorato, è formato da un fabbricato multipiano, di cui quattro piani fuori terra ed uno interrato adibito ad autorimesse. **STRUTTURA PORTANTE:** lo stabile multipiano è edificato con struttura portante a telaio indipendente in calcestruzzo armato, poggiante su plinti. I solai sono in latero-cemento, ed anche le scale sono portanti in c.a.. **SPAZI CONDOMINIALI:** L'intero complesso ha i prospetti principali affacciatisi su di un cortile centrale non recintato, accessibile dalla strada principale (Via Turi) attraverso una strada traversa di quest'ultima; sul cortile centrale si affacciano i portoni d'ingresso di ciascuno dei tre stabili del complesso, compreso quello della scala "A" cui appartiene la u.i. oggetto di perizia; dal portone, attraverso un piccolo androne, si accede al vano scale non dotato di ascensore, per cui l'accessibilità ai piani superiori avviene esclusivamente attraverso le rampe di scale rivestite in travertino; i pavimenti dei pianerottoli intermedi sono rivestiti di piastrelle, mentre le pareti sono rifinite con idropittura lavabile. **TOMPAGNATURE E TRAMEZZI:** i tompagni ed i tramezzi interni sono realizzati in tuffo e/o laterizi; le pareti esterne sono intonacate e protette da pittura al quarzo; le pareti interne sono rivestite da intonaco civile e rifinite con strato di idropittura. **SOFFITTI:** il soffitto dell'appartamento, che ha altezza di circa 2,7 m, è rivestito di intonaco civile e rifinito con strato di idropittura. **PAVIMENTI:** i pavimenti dell'immobile sono realizzati in travertino, le superfici esterne hanno i pavimenti ricoperti da piastrelle. **INFISSI:** Le porte sono di legno tamburato con superficie laccata, mentre le finestre sono in alluminio elettrocolorato dotate di vetri semplici e tapparelle avvolgibili in plastica. **IMPIANTI:** sono presenti l'impianto idrico-fognante, termico (a caldaia indipendente alimentata da gas di città e radiatori in ghisa), elettrico (solo in parte rifatto, quindi da completare) e di antenna tv; il portoncino d'ingresso è in legno con serratura tradizionale tipo "yale".

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare, appartenendo allo stesso complesso edilizio del Bene 1, ne condivide le principali caratteristiche costruttive. Nel caso specifico, si rileva che la chiusura del box è realizzata con due portelloni metallici a battente, il pavimento è rivestito da marmette e le pareti sono intonacate e pitturate. È presente l'impianto di energia elettrica ed una presa d'acqua.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

---

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dal proprietario esecutato al Custode dell'immobile nominato dal G.E. (vedasi verbale del 12/02/2020), il bene pignorato è attualmente libero, anche perché, come più volte ricordato, lo stato attuale dell'immobile risulta non abitabile a causa dell'incompleta realizzazione dei lavori di manutenzione cui è soggetto.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dal proprietario esecutato al Custode dell'immobile nominato dal G.E., il bene pignorato è nell'esclusiva disponibilità del proprietario medesimo, che lo occupa come locale di sgombero.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1986 al 26/05/1995	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Leonardo Berardino di Sammichele di Bari	06/06/1986	5022	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/1995 al 31/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cesare Cerasi di Bari	26/05/1995	38986	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	27/05/1995	17603	13340
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	14/06/1995	6667			
Dal 31/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo	31/05/2005	1498	349
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	07/06/2005	29147	17911
<b>Registrazione</b>					
		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.

L'atto di provenienza dell'immobile in favore dell'esecutato non risulta depositato, pertanto è stato reperito dallo scrivente e verrà inserito come allegato della perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1986 al 26/05/1995	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Leonardo Berardino di Sammichele di Bari	06/06/1986	5022	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/1995 al 31/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cesare Cerasi di Bari	26/05/1995	38986	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	27/05/1995	17603	13340
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	14/06/1995	6667	
Dal 31/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo	31/05/2005	1498	349
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	07/06/2005	29147	17911
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'atto di provenienza dell'immobile in favore dell'esecutato non risulta depositato, pertanto è stato reperito dallo scrivente e viene inserito come Allegato 1 della perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 24/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 07/06/2005  
Reg. gen. 29148 - Reg. part. 7298  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 11.000,00  
Rogante: Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA)  
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 1499

#### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 13/09/2019  
Reg. gen. 40820 - Reg. part. 29512  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 24/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 07/06/2005  
Reg. gen. 29148 - Reg. part. 7298  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 11.000,00  
Rogante: Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA)  
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 1499

## Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 13/09/2019  
Reg. gen. 40820 - Reg. part. 29512  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, si rileva che l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato risulta ricadente per 1778 mq nella zona indicata B2 e per 154 mq nella zona indicata C6 nel Piano di fabbricazione comunale vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Nell'Allegato 9 "Stralcio del PRG di Casamassima" è stata evidenziata con un cerchio rosso l'area di interesse del complesso edilizio all'interno del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Casamassima, che ricade parte in Zona B del centro edificato (artt. 2.23 e 2.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore) e parte in area di espansione urbanizzata CU (art. 2.29 delle N.T.A.).



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

Per il Bene 2 valgono le identiche considerazioni riportate per il Bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

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

La realizzazione degli immobili oggetto della perizia è stata soggetta al rilascio dei seguenti titoli abilitativi reperiti dallo scrivente presso il Servizio di Gestione del Territorio del Comune di Casamassima (v. copia riprodotta in Allegato 4 "Titoli abilitativi"):

- Concessione Edilizia n. 164/84 del 29/03/1985 rilasciata al nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (poi volturata in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 10/05/1985);

- Concessione Edilizia in variante n. 58/86 del 28/06/1986 rilasciata a Marinelli Costruzioni Srl.

L'immobile pignorato è stato oggetto di rilascio di autorizzazione di abitabilità in data 31/03/1992 da parte del Comune di Casamassima (cfr. copia in Allegato 5), a seguito di istanza presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



A seguito dell'accesso nell'immobile identificato come Bene 1 eseguito in data 12/02/2020, lo scrivente ha potuto constatare che lo stato attuale dei luoghi corrisponde al contenuto degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, dianozi citato, a meno della rimozione del divisorio tra ingresso e soggiorno, di cui si è già detto nel paragrafo "Corrispondenza catastale" della presente relazione, al quale si rinvia per l'esposizione dei dettagli di quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato. Si specifica, inoltre, che dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Casamassima non risulta rilasciata una CILA per l'effettuazione dei suddetti lavori. Pertanto, l'eventuale acquirente dell'immobile dovrà provvedere alla presentazione di una CILA "tardiva" in corso d'opera, nel qual caso la sanzione amministrativa di 1.000 € prevista per presentazione a lavori ultimati, è riducibile di 2/3, ovvero a 333 €. Considerando i costi di un professionista da incaricare per la gestione tecnica della pratica, è ipotizzabile un costo complessivo della parte amministrativa di circa 1.000 € (che verrà decurtato dal valore di stima dell'immobile).

In Allegato 3 è riportata la planimetria dell'appartamento così come si è presentato in occasione dell'accesso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Valgono le stesse informazioni riportate per il Bene 1.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



Vi è corrispondenza tra stato dei luoghi come si sono presentati al momento dell'accesso eseguito in data 25/02/2020 ed il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di

Casamassima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 114,78

Secondo quanto comunicato in data 11/06/2020 dall'Amministratore del condominio cui appartiene l'immobile pignorato, la somma a debito non saldata pari a 114,78 è comprensiva delle quote ordinarie dei mesi di marzo-aprile-maggio-giugno 2020 e delle quote Aqp del 4° trim 2019 (€10,06) e del 1° trim 2020 (€ 12,72)

L'acquirente, ad ogni modo, dovrà accertare l'effettiva consistenza della somma maturata alla data dell'asta.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 114,78

Valgono le stesse considerazioni riportate per il Bene 1, essendo comune la gestione condominiale per i due immobili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche del mercato immobiliare della zona ove insistono i due immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno (onde massimizzare le possibilità di vendita ed il relativo prezzo) procedere alla formazione di un unico lotto di vendita formato dalle due unità immobiliari (un appartamento ed un box), che, se offerti separatamente alla vendita, risulterebbero meno interessanti per i potenziali acquirenti.

Lo scrivente ha quindi ritenuto opportuno procedere alla formazione dell'unico lotto così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2°

L'immobile individuato come Bene 1 consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente corrispondente alla categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Casamassima alla via Turi n. 94, scala A, secondo piano, prima porta a destra per chi sale le scale, appartenente ad un complesso di tipo condominiale realizzato nel 1986, formato da tre palazzine contigue, con complessivi quattro piani fuori terra oltre al piano interrato adibito ad autorimesse. Il condominio sorge nella zona semiperiferica sud-est dell'abitato, prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da non elevato traffico veicolare, con discrete possibilità di parcheggio pubblico. La zona, pur se non dotata nelle immediate vicinanze di attività commerciali, queste ultime risultano agevolmente raggiungibili in quanto le zone più centrali commercialmente più attrezzate distano solo poche centinaia di metri. La viabilità è buona, essendo direttamente comunicante sia con il centro di Casamassima attraverso l'asse di Via Turi, sia con la S.S. 100 Bari-Taranto distante meno di un chilometro che con la S.P. 172 verso Turi e Putignano. L'immobile, dotato di quattro camere, cucina, bagno ripostiglio, due balconi, è attualmente in stato di parziale ristrutturazione, i cui lavori devono essere portati a termine. Risulta esposto su due facciate (nord-est, e sud-ovest) e non è dotato di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 520, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.296,40

PROCEDURA DI STIMA ADOTTATA. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, soluzioni architettoniche, dati metrici ed infine la situazione della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato (sia presso gli operatori professionali che attraverso la consultazione delle banche date dagli organismi istituzionalmente preposti), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, una volta individuati i parametri caratterizzanti del caso in questione. La procedura di stima adottata, infatti, è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, corretta con parametri di caratterizzazione relativi allo specifico immobile in questione. Il parametro tecnico-economico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Il valore unitario di riferimento adottato è stato calcolato ricercando dapprima la media dei valori desunti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (il riferimento è il 2° semestre del 2019), sia dai valori di mercato risultanti da indagine effettuata dallo scrivente presso agenzie di operatori professionali operanti nella zona di interesse; il valore medio di partenza così ottenuto per immobili simili (pari a 990 €/mq) è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore precedente (individuato come situazione alla quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con un fattore correttivo ottenuto moltiplicando sei parametri caratterizzanti ( $K_{tot} = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$ ) che tengono conto del posizionamento dell'unità peritata (partendo da condizioni considerate normali per la fascia di mercato immobiliare individuata, alle quali viene associato il valore  $K_{iesimo} = 1,00$ ) rispetto ai seguenti elementi di valutazione: caratteristiche della zona (K1); caratteristiche estrinseche del fabbricato di appartenenza (K2); caratteristiche intrinseche dell'unità (K3); dotazioni (K4); rifiniture (K5); stato di manutenzione complessivo (K6). Nel caso specifico in esame è stato ottenuto come parametro complessivo caratterizzante l'immobile (sulla scorta delle caratteristiche evidenziate nel corso della perizia) il valore  $K_{tot} = 0,9025$ . Il valore unitario €/mq così ottenuto da quello di partenza ( $990,00 \times 0,9025 = 893,48$  €/mq) è stato poi decurtato (in quota

unitaria) del costo complessivo pari a € 12.200,00 relativo al completamento dei lavori in corso nell'unità, alla quota parte dell'intervento di ripristino del lastrico solare, alle regolarizzazioni catastali e quelle tecno-amministrative già evidenziate nel testo che precede, nonché di un importo corrispondente ad una quota percentuale fissa pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal G.E.), ottenendo così, infine, il valore unitario finale adottato per il calcolo pari a 648 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1

L'immobile individuato come Bene 2 consiste in una unità destinata a box/rimessa (catastalmente corrispondente alla categoria C/6). Esso è situato in zona semiperiferica sud-est di Casamassima alla via Turi n. 94, piano interrato, prima saracinesca a destra per chi scende per la rampa di accesso comunicante direttamente con via Turi, ed è appartenente al medesimo complesso di tipo condominiale cui appartiene l'appartamento individuato come Bene 1 del Lotto. L'immobile, pavimentato con marmette, risulta dotato di energia elettrica e di una presa d'acqua, ed ha profondità massima pari a 4,25 m, larghezza di 2,80 m ed un'altezza pari a 2,15 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 520, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.099,70

PROCEDURA DI STIMA ADOTTATA. La procedura di stima adottata è la stessa utilizzata per il Bene 1, ovvero è quella sintetico-comparativa corretta con parametri di caratterizzazione relativi allo specifico immobile in questione. Il parametro tecnico-economico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Il valore base unitario di riferimento adottato è in questo caso pari a 500 €/mq), poi "caratterizzato" per il caso in esame, con il valore  $K_{tot}=0,90$  (la riduzione è dovuta ad una geometria "fuori standard" dell'unità, essendo profonda solo 4,25 m. Il valore unitario €/mq che si ottiene da quello di partenza è quindi pari a  $500,00 \times 0,90 = 450,00$  €/mq, che deve essere ulteriormente diminuita di un importo corrispondente ad una quota percentuale fissa pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal G.E.), ottenendo così il valore unitario finale adottato per il calcolo pari a 382 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2°	93,05 mq	648,00 €/mq	€ 60.296,40	100,00%	€ 60.296,40
<b>Bene N° 2</b> - Garage Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1	13,35 mq	382,00 €/mq	€ 5.099,70	100,00%	€ 5.099,70
Valore di stima:					€ 65.396,10

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 02/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giordano Luigi



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 2 - Fotografie degli immobili
- ✓ Allegato 3 - Planimetrie degli immobili
- ✓ Allegato 4 - Titoli abilitativi
- ✓ Allegato 5 - Dichiarazione di abitabilità
- ✓ Allegato 6 - Documentazione catastale
- ✓ Allegato 7 - Certificazione di stato civile
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie eseguite
- ✓ Allegato 9 - Estratto del PRG di Casamassima



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2°  
L'immobile individuato come Bene 1 consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente corrispondente alla categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Casamassima alla via Turi n. 94, scala A, secondo piano, prima porta a destra per chi sale le scale, appartenente ad un complesso di tipo condominiale realizzato nel 1986, formato da tre palazzine contigue, con complessivi quattro piani fuori terra oltre al piano interrato adibito ad autorimesse. Il condominio sorge nella zona semiperiferica sud-est dell'abitato, prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da non elevato traffico veicolare, con discrete possibilità di parcheggio pubblico. La zona, pur se non dotata nelle immediate vicinanze di attività commerciali, queste ultime risultano agevolmente raggiungibili in quanto le zone più centrali commercialmente più attrezzate distano solo poche centinaia di metri. La viabilità è buona, essendo direttamente comunicante sia con il centro di Casamassima attraverso l'asse di Via Turi, sia con la S.S. 100 Bari-Taranto distante meno di un chilometro che con la S.P. 172 verso Turi e Putignano. L'immobile, dotato di quattro camere, cucina, bagno ripostiglio, due balconi, è attualmente in stato di parziale ristrutturazione, i cui lavori devono essere portati a termine. Risulta esposto su due facciate (nord-est, e sud-ovest) e non è dotato di ascensore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 520, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, si rileva che l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato risulta ricadente per 1778 mq nella zona indicata B2 e per 154 mq nella zona indicata C6 nel Piano di fabbricazione comunale vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Nell'Allegato 9 "Stralcio del PRG di Casamassima" è stata evidenziata con un cerchio rosso l'area di interesse del complesso edilizio all'interno del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Casamassima, che ricade parte in Zona B del centro edificato (artt. 2.23 e 2.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore) e parte in area di espansione urbanizzata CU (art. 2.29 delle N.T.A.).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1  
L'immobile individuato come Bene 2 consiste in una unità destinata a box/rimessa (catastalmente corrispondente alla categoria C/6). Esso è situato in zona semiperiferica sud-est di Casamassima alla via Turi n. 94, piano interrato, prima saracinesca a destra per chi scende per la rampa di accesso comunicante direttamente con via Turi, ed è appartenente al medesimo complesso di tipo condominiale cui appartiene l'appartamento individuato come Bene 1 del Lotto. L'immobile, pavimentato con marmette, risulta dotato di energia elettrica e di una presa d'acqua, ed ha profondità massima pari a 4,25 m, larghezza di 2,80 m ed un'altezza pari a 2,15 m.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 520, Sub. 20, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per il Bene 2 valgono le identiche considerazioni riportate per il Bene 1.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 532/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, scala A, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 520, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	93,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente oggetto di lavori manutentivi non portati a termine (come è facile riscontrare dalle riprese fotografiche riportate nell'Allegato 2). In particolare, oltre alla rimozione del tramezzo divisorio tra ingresso e soggiorno di cui si è detto, tali lavori hanno indotto lo smantellamento dei sanitari e dei rivestimenti del bagno, che risulta quindi attualmente allo stato "rustico", di cui risulta indispensabile il relativo completamento, nonché la rimozione del rivestimento in piastrelle della cucina. Anche parte dell'impianto elettrico risulta oggetto di parziali interventi di rifacimento. Per quanto attiene allo stato conservativo generale, invece, è possibile affermare che esso si trova in condizioni generalmente mediocri, se non cattive, con particolare riferimento, in quest'ultimo caso, alle condizioni in cui versa il soffitto dell'ultima camera a destra per chi percorre il corridoio provenendo dall'ingresso, e quello dell'adiacente stanza da bagno. Infatti, come risulta evidente nella documentazione fotografica riportata nell'Allegato 2 (foto n. 13, 14 e 15), sono evidenti fenomeni di distacco della pitturazione di finitura e di porzioni dell'intonaco. Fenomeni analoghi sono riscontrabili anche all'intradosso del solaio dei due balconi. Il fenomeno descritto è imputabile ad una non efficace tenuta dell'impermeabilizzazione del lastrico solare al terzo piano costituente il solaio della porzione di appartamento testé descritta, la cui pertinenza esclusiva, come terrazza a livello, compete all'appartamento posto al terzo piano della palazzina individuato in catasto con il sub 7. La scaturigine del fenomeno come dianzi individuata, è confermata dall'evidente alterazione degli intonaci esterni della palazzina al confine tra secondo e terzo piano, in corrispondenza dell'intersezione tra superficie orizzontale del lastrico solare e muratura verticale di tompagnatura, come risulta evidente nel particolare della foto n. 19 riportata nell'Allegato 2. Trattandosi, per l'appunto, di terrazza esclusiva con funzioni di lastrico solare (come risulta dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in variante n. 58/86 e dalla documentazione catastale consultata), tale situazione ricade nelle disposizioni di cui all'art. 1126 del codice civile, e pertanto dovrà essere imputata al futuro proprietario dell'unità immobiliare pignorata la quota-parte dei costi dei relativi interventi manutentivi straordinari, pari ad 1/3 (essendo tre le unità immobiliari di cui il lastrico solare è tetto) dei 2/3 dei costi complessivi). Poiché in questa sede, in prima approssimazione (data la natura della presente relazione di stima), è possibile ipotizzare, sulla base delle conoscenze e delle esperienze professionali dello scrivente realizzate in ambito di interventi similari, un costo complessivo dell'intervento di manutenzione straordinaria del lastrico solare pari a circa € 14.500 (svellimento e successivo rifacimento di pavimentazione, massetto e guaina impermeabilizzante, per una superficie di circa 90 mq, oltre a rifacimento intonaci e pitturazioni ammalorati), la quota parte a carico dell'appartamento pignorato è ipotizzabile pari a € 3.200, la cui detrazione verrà operata, in sede di stima, dal valore commerciale individuato per la u.i. di perizia. Analogamente, in questa sede è possibile ipotizzare un costo pari a € 7.500 relativo al completamento dei lavori di manutenzione dell'appartamento non ancora completati, tali da riportare la u.i. in condizioni di abitabilità con delle finiture similari a quelle pre-esistenti. Anche in questo caso verrà operata la congrua decurtazione di tali costi sul valore di stima dell'appartamento.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile individuato come Bene 1 consiste in una unità destinata ad abitazione (catastalmente corrispondente alla categoria A/3, abitazione di tipo economico), situata in Casamassima alla via Turi n. 94, scala A, secondo piano, prima porta a destra per chi sale le scale, appartenente ad un complesso di tipo condominiale realizzato nel 1986, formato da tre palazzine contigue, con complessivi quattro piani fuori terra oltre al piano interrato adibito ad autorimesse. Il condominio sorge nella zona semiperiferica sud-est dell'abitato, prevalentemente di tipo residenziale, caratterizzata da non elevato traffico veicolare, con discrete possibilità di parcheggio pubblico. La zona, pur se non dotata nelle immediate vicinanze di attività commerciali, queste ultime risultano agevolmente raggiungibili in quanto le zone più centrali commercialmente più attrezzate distano solo poche centinaia di metri. La viabilità è buona, essendo direttamente comunicante sia con il centro di Casamassima attraverso l'asse di Via Turi, sia con la S.S. 100 Bari-Taranto distante meno di un chilometro che con la S.P. 172 verso Turi e Putignano. L'immobile, dotato di quattro camere, cucina, bagno ripostiglio, due balconi, è attualmente in stato di parziale ristrutturazione, i cui lavori devono essere portati a termine. Risulta esposto su due facciate (nord-est, e sud-ovest) e non è</p>		



	dotato di ascensore.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casamassima (BA) - Via Turi n. 94, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 520, Sub. 20, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del Bene 2 facente parte del Lotto unico è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile individuato come Bene 2 consiste in una unità destinata a box/rimessa (catastalmente corrispondente alla categoria C/6). Esso è situato in zona semiperiferica sud-est di Casamassima alla via Turi n. 94, piano interrato, prima saracinesca a destra per chi scende per la rampa di accesso comunicante direttamente con via Turi, ed è appartenente al medesimo complesso di tipo condominiale cui appartiene l'appartamento individuato come Bene 1 del Lotto. L'immobile, pavimentato con marmette, risulta dotato di energia elettrica e di una presa d'acqua, ed ha profondità massima pari a 4,25 m, larghezza di 2,80 m ed un'altezza pari a 2,15 m.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, SCALA A, PIANO 2°**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 07/06/2005  
Reg. gen. 29148 - Reg. part. 7298  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 11.000,00  
Rogante: Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA)  
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 1499

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 13/09/2019  
Reg. gen. 40820 - Reg. part. 29512  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA TURI N. 94, PIANO S1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 07/06/2005  
Reg. gen. 29148 - Reg. part. 7298  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 11.000,00  
Rogante: Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA)  
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 1499

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/09/2019

Reg. gen. 40820 - Reg. part. 29512

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

