
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E.

promossa da

Banco di Napoli S.p.A.

Codice fiscale: 04485191219

via Toledo 177

Napoli (NA)

BRERA SEC S.r.l.

Codice fiscale: 04899480265

Conegliano Veneto

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

In data 09/08/2023, il sottoscritto Ing. Basile Ignazio, con studio in Via Maione, 17 - 70100 - Bari (BA), email i.basile@libero.it, PEC ignazio.basile3246@pec.ordingbari.it, Tel. 380 5142274, Fax 080 5300521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/08/2023 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 Bari (BA) - via delle Azalee n. 7, interno 2, piano 1 con pertinenziali cantinola al piano cantinato e posto auto scoperto al piano terra pilotis.

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al primo piano interno 2 con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 3 e posto auto scoperto in comune al piano pilotis (piano terra) contraddistinto con il n. 2 facenti parte di un fabbricato in condominio, nel quartiere "Santo Spirito-Catino" in zona periferica del Comune di Bari.

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 Bari (BA) - via delle Azalee n. 7, interno 2, piano 1 con pertinenziali cantinola al piano cantinato e posto auto scoperto al piano terra pilotis.

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:

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al primo piano confina con vano ascensore, pianerottolo e proprietà di terzi.
La cantinola al piano interrato confina con il corridoio di accesso, proprietà condominiale e proprietà di terzi.
Il posto auto scoperto al piano pilotis (piano terra) confina con proprietà condominiale, viale di accesso e proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,80 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,77 m	primo
Balcone scoperto	7,08 mq	7,08 mq	0,25	1,77 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	8,78 mq	8,78 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	primo
Cantina	14,18 mq	17,96 mq	0,20	3,59 mq	3,05 m	piano cantinato
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	3,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				129,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2002 al 10/02/2014	##Comune di Bari C.F. 80015010723## proprietà per l'area e ## ## proprietà superficiaria 100/100	Catasto Fabbricati Sez. SPI, Fg. 1, Part. 413, Sub. 38, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 856,03 Piano S1-1

Dal 10/02/2014 al 30/08/2023	<p style="text-align: center;">## proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni e ##</p> <p style="text-align: center;">## proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni</p>	Catasto Fabbricati Sez. SPI, Fg. 1, Part. 413, Sub. 38, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 856,03 Piano S1- 1
--	--	--

N.B. : Dalla visura storica catastale degli immobili pignorati si rileva la presenza di una "riserva" per atti di passaggio intermedi non esistenti. In tal senso dall'atto per notar Pietro Speranza del 28/11/1986 di convenzione tra il Comune di Bari e "LA GINESTRA" S.c.e.a.r.l., si rileva che tra l'altro che "...Il Comune di Bari... concede a favore della Coop. edilizia "La GINESTRA"...il diritto di superficie sui suoli siti nel territorio comunale di Santo Spirito di Bari...". Dall'atto per notar Alberto D'Abbicco del 10/02/2023 di provenienza degli immobili pignorati agli esecutati tra l'altro si rileva che "...la parte venditrice garantisce....la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, in virtù di atto di convenzione con il Comune di Bari a rogito del notaio Caterina Mardesci in data 08/10/2013...;al riguardo la parte venditrice si obbliga a corrispondere al Comune di Bari quanto da quest'ultimo richiesto eventualmente a conguaglio per ogni altra superficie su cui il complesso edilizio insiste..."

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	413	38	4	A3	4	6,5 vani	122 mq	856,03 €	S1-1	
	1	413	12	4	C6	1	14mq	14 mq	52,78 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

N.B. : L'immobile alla particella 413 sub. 12 risulta accatastato alla categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) ma in realtà è un posto auto scoperto al piano terra pilotis che andrebbe accatastato alla categoria PA.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari il certificato di stato libero ed il certificato di residenza degli esecutati dai quali è emerso che gli stessi sono coniugi in regime di comunione legale dei beni e sono residenti in Bari Santo Spirito il sig.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili pignorati al momento del mio sopralluogo del 15/09/2023 si trovavano in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato in condominio elevato di 3 piano fuori terra (piano terra, primo e secondo piano).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato é composto da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato in condominio (Foto N. 1, 2, 3, 4, e 5, allegate alla presente). All'appartamento si accede dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo con l'ascensore. Dalla porta di ingresso all'appartamento (Foto N. 6 e 7) si accede direttamente a sinistra nell'ingresso-soggiorno dotato di finestra e porta di accesso ad un balcone (Foto N. 8, 9, 11, 12, 13 e 25) ed a destra nella cucina con balcone (Foto N. 17, 26, 27, 28 e 29). Proseguendo diritto lungo l'ingresso (Foto N. 10 e 14), sulla destra vi sono un primo e poi secondo bagno con finestra che affaccia sullo stesso balcone della cucina (Foto N.15, 16, 22, 23 e 24), poi a seguire sempre sulla destra una camera da letto con finestra (Foto N. 20 e 21), di fronte al corridoio un vano ripostiglio e sulla sinistra due camera da letto ciascuna con porta di accesso allo stesso balcone al quale si accede dal soggiorno (Foto N. 19, 12, 13 e 25). Nell'appartamento sono presenti infissi interni in legno (Foto N. 18), infissi esterni in metallo e cristallo (Foto N. 11, 17 e 27) con tapparelle avvolgibili in plastica, pavimenti in ceramica dello stesso tipo in ingresso-soggiorno, camere da letto, ripostiglio e cucina, rivestimento in ceramica alle pareti della cucina, pavimenti e rivestimenti alle pareti in ceramica in entrambi i due bagni. Sono presenti impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con produzione di acqua calda per uso sanitario (Foto N. 30), impianto di ascensore ed impianto di autoclave condominiale. L'appartamento è dotato di pertinenziali cantinola al piano cantinato distinta con il n. 3 con accesso dalle scale condominiali (Foto N. 31, 32, 33 e 34) e posto auto scoperto al piano terra pilotis contraddistinto con il n. 2 (Foto N. 35 e 36). La unità immobiliare pignorata si trova nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del mio sopralluogo del 15/09/2023 l'immobile pignorato risultava occupato dalla esecutata sig.ra e dai suoi due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/2002 al 10/02/2014	## nato a ## quota di proprietà superficiaria 1/1. Codice Fiscale P IVA.	atto di compavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Francesco Denora di Rutigliano (BA)	22/02/2002	32125	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bari	22/03/2002	12308	8905		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2014	## ## proprietà superficiale per 1/2 e ## ## proprietà superficiale per 1/2, coniugi in regime di comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Alberto D'Abbicco di Gioia del Colle (BA)	10/02/2014	30188	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	12/02/2014	4796	3765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 12/02/2014
Reg. gen. 4797 - Reg. part. 506
Importo: € 272,00
A favore di Banco di Napoli S.p.A.
Rogante: notar Alberto D'Abbicco
Data: 10/02/2014
N° repertorio: 30189

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 12/06/2023
Reg. gen. 28326 - Reg. part. 21319
A favore di BRERA SEC S.r.l.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in condominio al quale appartengono gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 338/1987 e successive varianti n. 25367/88 e n. 15699/90 (allegate alla presente).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 06/07/1999 prot. n. 5054/97 (dichiarazione allegata alla presente).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla mia richiesta della documentazione e delle informazioni in merito alla eventuale situazione debitoria a carico degli immobili pignorati, l'amministrazione del condominio mi ha risposto quanto segue :

- non siamo in possesso del regolamento condominiale del condominio in oggetto in quanto non ci è stato passato dalla precedente amministrazione;
 - la quota annuale di condominio a carico dell'immobile in oggetto è di 793,20 euro e cioè 66,10 euro al mese;
 - come spesa straordinaria al momento deliberata c'è la redazione del capitolato delle opere di manutenzione necessarie al fabbricato;
 - alla presente si allega estratto conto aggiornato della posizione dei signori _____ ;
 - si specifica che al momento non ci sono procedimenti giudiziari a carico dell'unità immobiliare in questione.
- Inoltre mi sono stati esibiti estratto conto situazione contabile al 31/10/2023 e verbale della assemblea condominiale del 26/09/2023 e relativi allegati (il tutto è allegato alla presente).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via delle Azalee n. 7, interno 2, piano 1
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al primo piano interno 2 con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 3 e posto auto scoperto in comune al piano pilotis (piano terra) contraddistinto con il n. 2 facenti parte di un fabbricato in condominio, nel quartiere "Santo Spirito-Catino" in zona periferica del Comune di Bari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 413, Sub. 38, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 413, Sub. 12, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 174.757,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via delle Azalee n. 7, interno 2, piano 1	129,45 mq	1.350,00 €/mq	€ 174.757,50	100,00%	€ 174.757,50
				Valore di stima:	€ 174.757,50

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 07/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Basile Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - perizia epurata
- ✓ Altri allegati - checklist
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - mappa e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - visure storiche catastali
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - n. 2 atti notarili
- ✓ Altri allegati - richiesta di accesso agli atti e documentazione pratiche edilizie e dichiarazione di abitabilità
- ✓ Altri allegati - APE e documentazione impianto termico autonomo
- ✓ Altri allegati - richiesta e certificazione anagrafica acquisita
- ✓ Altri allegati - richiesta e relativa documentazione pervenuta dalla amministrazione condominiale
- ✓ Altri allegati - istanza di liquidazione con allegata documentazione di spesa sostenuta
- ✓ Altri allegati - attestazione trasmissione perizia al precedente ed agli esecutati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via delle Azalee n. 7, interno 2, piano 1
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al primo piano interno 2 con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 3 e posto auto scoperto in comune al piano pilotis (piano terra) contraddistinto con il n. 2 facenti parte di un fabbricato in condominio, nel quartiere "Santo Spirito-Catino" in zona periferica del Comune di Bari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 413, Sub. 38, Zc. 4, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 413, Sub. 12, Zc. 4, Categoria C6 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

