

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fersini Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 298/2024 del R.G.E.

promossa da

***Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte***

*Codice fiscale: 00382410728*

*via Roma nn. 54/56*

*Castellana Grotte (Ba)*

contro

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 4  |
| Premessa.....   | 4  |
| Descrizione .....   | 4  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C,<br>piano 4° .....   | 4  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....              | 4  |
| Lotto Unico.....  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 5  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>piano 4° .....  | 5  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....              | 5  |
| Titolarità .....  | 5  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C<br>piano<br>4° ..... | 5  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano<br>S1.....            | 5  |
| Confini .....   | 6  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C piano<br>4° .....    | 6  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....              | 6  |
| Consistenza.....  | 6  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>piano 4° .....  | 6  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, pianoS1                     |    |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 7  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C piano<br>4° .....    | 7  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....              | 8  |
| Dati Catastali.....   | 9  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>piano 4° .....  | 9  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....              | 9  |
| Stato conservativo.....   | 9  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>piano 4° .....  | 9  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....              | 10 |
| Parti Comuni .....  | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>piano 4° .....  | 10 |

|   |           |
|---|-----------|
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 10        |
| <b>Caratteristiche costruttive prevalenti .....</b>   | <b>10</b> |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>piano 4° .....          | 11        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 11        |
| <b>Stato di occupazione .....</b>   | <b>12</b> |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>piano 4° .....          | 12        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 12        |
| <b>Provenienze Ventennali.....</b>  | <b>12</b> |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C piano<br>4° .....            | 12        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 14        |
| <b>Formalità pregiudizievoli .....</b>  | <b>16</b> |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C piano<br>4° .....            | 16        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 16        |
| <b>Normativa urbanistica .....</b>  | <b>17</b> |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C piano<br>4° .....            | 17        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 17        |
| <b>Regolarità edilizia.....</b>   | <b>18</b> |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C,<br>piano 4° .....           | 18        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 18        |
| <b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>  | <b>19</b> |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C<br>,piano 4° .....           | 19        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 19        |
| Stima / Formazione lotti .....  | 20        |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 23        |
| Lotto Unico.....  | 23        |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 298/2024 del R.G.E.....   | 24        |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.127,25 .....   | 24        |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....   | 25        |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 26/C ,<br>scala A, piano 4° ..... | 25        |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Casamassima (BA) – via Salvatore Quasimodo 24, piano S1 .....                      | 25        |

## INCARICO

---

In data 21/11/2024, la sottoscritta Arch. Fersini Giovanna, con studio in Via Vito Nicola De Nicolò, 37 - 70121 - Bari (BA), email gio.fersini@libero.it, PEC giovanna.fersini@archiworldpec.it, Tel. 331 5361516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2024 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 Salvatore Quasimodo n.26/C, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.24, piano interrato

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) – VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

---

Appartamento con destinazione d'uso abitativa, ubicato al quarto piano della scala "C" del complesso edilizio di recente costruzione denominato composto da n.6 vani scala, posto in zona semiperiferica periferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima (Ba)

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

Box auto, ubicato al piano interrato del complesso edilizio di recente costruzione composto da n.6 vani scala, posto in zona semiperiferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima (Ba)

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 Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.26/C, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.24, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26 PIANO 4°**

---

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 SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

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 SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

---

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

- ##### (Proprietà 1/1)

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

- ##### (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

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

- ##### (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: #####

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

- ##### (Proprietà 1/1)

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA QUESIMODO N.26/C, PIANO 4°**

L'appartamento confina a nord con il corpo di fabbrica attiguo con accesso da un altro vano scala, a sud con il pianerottolo condominiale e con l'appartamento attiguo, ad est e ad ovest ha affaccio esterno.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA(BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N. 24, PIANO INRERRATO**

Il box confina a nord e ad ovest con la corsia di percorrenza delle auto, ad est e a sud altre unità immobiliari con la medesima destinazione d'uso.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C , PIANO 4°**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 66,03 mq         | 72,63 mq         | 1,00         | 72,63 mq                 | 2,75 m  | 4°    |
| Balcone coperto 1                     | 1,44mq           | 1,44mq           | 0,25         | 0,36 mq                  |         | 4°    |
| Balcone coperto 2                     | 5,65mq           | 5,65mq           | 0,25         | 1,41 mq                  |         | 4°    |
| Balcone coperto 3                     | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,30         | 7,50mq                   | 2,75 m  | 4°    |
| Balcone coperto 3 (oltre 25 mq)       | 16,09 mq         | 16,09 mq         | 0,10         | 1,60 mq                  | 2,75 m  | 4°    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 83.50 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 83,50 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE CASAMASSIMA (BA) – VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano     |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Box auto                                     | 13,40 mq         | 14,70mq          | 1,00         | 14,70 mq                 | 3,07 m   | interrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>14,70 mq</b>          |          |           |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |           |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>14,70 mq</b>          |          |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) – VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali   |
|--|---|--|
| Dal <b>15/06/1987</b> al <b>22/12/2006</b> | #####, nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000                  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 389<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 3.631 mq                              |
| Dal <b>01/08/1977</b> al <b>22/12/2006</b> | #####, nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000                  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21 Part. 231<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 82mq                                   |
| Dal <b>22/12/2006</b> al <b>15/05/2009</b> | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                            | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 389<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 3.631 mq                              |
| Dal <b>22/12/2006</b> al <b>15/05/2009</b> | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                            | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21 Part. 231<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 82mq                                   |
| Dal <b>15/05/2009</b> al <b>04/06/2009</b> | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                            | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 574<br>Ente Urbano<br>Superficie 3.713mq   |
| Dal <b>04/06/2009</b> al <b>06/08/2009</b> | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                            | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 574, Sub. 61<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 426,08<br>Piano 4 |
| Dal <b>06/08/2009</b> al <b>18/06/2021</b> | ####, #####, nato a Bari il 24/02/1979, CF: ##### prorietà per 1/2; #####, ##### nata a Bari il | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 574, Sub. 61<br>Categoria A3  |

|                              |                                       |  |
|------------------------------|---------------------------------------|--|
|                              | 21/03/1978, C.F.: ##### proprietà 1/2 | Cl.5, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 426,08<br>Piano 4  |
| Dal 18/06/2021 al 14/04/2025 | #####, proprietà per                  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 574, Sub. 61<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 426,08<br>Piano 4 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I terreni identificati al catasto al fg.21 p.lle 389/231 hanno generato la p.lla 574 dove è stato realizzato il fabbricato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali   |
|------------------------------|---|--|
| Dal 15/061987 al 22/12/2006  | ##### nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000         | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 389<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 3.631 mq                            |
| Dal 15/061987 al 22/12/2006  | ##### nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000         | Superficie (ha are ca) 00 78 74 Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21 Part. 231<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 82mq |
| Dal 22/12/2006 al 15/05/2009 | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 389<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 3.631 mq                            |
| Dal 22/12/2006 al 15/05/2009 | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                  | Superficie (ha are ca) 00 78 74 Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21 Part. 231<br>Qualità Mandorleto<br>Cl.01<br>Superficie 82mq |
| Dal 15/05/2009 al 04/06/2009 | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                  | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 574<br>Ente Urbano<br>Superficie 3.713mq   |
| Dal 04/06/2009 al 06/08/2009 | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 574, Sub. 168<br>Categoria C/6<br>Cl.2, Cons. 14mq<br>Rendita € 26,03<br>Piano S1 |
| Dal 06/08/2009 al 18/06/2021 | ##### nato a Bari il<br>###, proprietà per 1/2; ##### nata a Bari il<br>proprietà 1/2 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 574, Sub. 168<br>Categoria C/6<br>Cl.2, Cons. 14mq<br>Rendita € 26,03<br>Piano S1 |
| Dal 18/06/2021 al 14/04/2025 | ##### nato a Bari il<br>CF: #####, proprietà per                                      | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 574, Sub. 168   |



|  |     |  |
|--|-----|--|
|  | 1/1 | Categoria C/6<br>Cl.2, Cons. 14mq<br>Rendita € 26,03<br>Piano S1 |
|--|-----|--|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I terreni identificati al catasto al fg.21 p.lle 389/231 hanno generato la p.lla 574 dove è stato realizzato il fabbricato.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 21     | 574   | 61   |                     | A3        | 5      | 5,5 VANI    | 76MQ                 | 426,08€ | 4     |          |

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 21     | 574   | 168  |                     | C/6       | 2      | 14mq        | 16 mq                | 26,03 € | 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 SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in uno stato conservativo più che buono.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in uno stato conservativo discreto.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

---

Le parti comuni del sono le seguenti:

- fondazioni, murature portanti e muri perimetrali dell'edificio;
- vetrina d'ingresso dell'androne e relativi infissi col citofono e le apparecchiature elettriche;
- l'androne d'ingresso;
- le scale complete di rampe, pianerottoli, ringhiere, punti luce con relativo impianto, plafoniere, pulsanti e lampade;
- le grondaie verticali;
- le condutture dei collettori;
- l'impianto di ascensore con tutti gli elementi, il vano corsa e le apparecchiature per il suo funzionamento compreso il locale macchianri;
- i muri perimetrali interni divisori tre le varie unità immobiliari;
- le finestre lucifere delle scale.
- il lastrico solare che insiste sulla porzione del fabbricato servito dal vano scala C, idetificato al catasto fabbricati come bene comune censibile al fg.21 p.la 574 sub.90.
- il cortile al piano terra che consente l'accesso ad i sei vani scala del fabbricato, identificato al catasto fabbricati come bene comune censibile al fg.21 p.la 574 sub.3

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

Le parti comuni del sono le seguenti:

- fondazioni, murature portanti e muri perimetrali dell'edificio;
- vetrina d'ingresso dell'androne e relativi infissi col citofono e le apparecchiature elettriche;
- l'androne d'ingresso;
- le scale complete di rampe, pianerottoli, ringhiere, punti luce con relativo impianto, plafoniere, pulsanti e lampade;
- le grondaie verticali;
- le condutture dei collettori;
- l'impianto di ascensore con tutti gli elementi, il vano corsa e le apparecchiature per il suo funzionamento compreso il locale macchianri;
- i muri perimetrali interni divisori tre le varie unità immobiliari;
- le finestre lucifere delle scale.
- il lastrico solare che insiste sulla porzione del fabbricato servito dal vano scala C, idetificato al catasto fabbricati come bene comune censibile al fg.21 p.la 574 sub.89.
- il cortile al piano terra che consente l'accesso ad i sei vani scala del fabbricato, identificato al catasto fabbricati come bene comune censibile al fg.21 p.la 574 sub.3

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C PIANO 4°**

---

#### Esposizione:

Il terrazzo dove hanno affaccio la cucina, la zona pranzo, il bagno e lo studio sono esposti ad ovest, il soggiorno e la camera da letto sono esposti a est. Altezza interna utile: L'altezza intera utile è pari a 2,75metri.

#### Strutture verticali:

Il fabbricato, ha struttura portante realizzata con fondazioni, travi e pilasti in cemento armato: le murature di tompagno sono realizzate con doppia foderà di mattoni forati. Le condizioni della struttura appaiono regolari.

#### Solai e copertura:

I solai del fabbricato sono realizzati in latero-cemento.

#### Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne sono finite con intonaco civile, i parapetti dei balconi sono realizzati in muratura intonacata e, in parte, con ringhiere di ferro verniciato. Le condizioni della finitura esterne del fabbricato sono regolari.

Gli interni dell'abitazione risultano in condizioni di manutenzione più che buone.

Le murature interne sono realizzate in mattoni forati intonacate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura di colori chiari. Le pareti del bagno sono rivestite parzialmente con tesserine di mosaico e di in parte con piastelle di gres porcellanato.

La pavimentazione interna è costituita da listoni di legno; il battiscopa è del medesimo materiale. La pavimentazione dei balconi esterni coperti è in piastrelle di gres porcellanato per esterni.

#### Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno laccato bianco; la porta d'ingresso, ad unico battente, è del tipo di sicurezza blindato con cilindro europeo, finitura del pannello interno in legno laccato chiaro. I serramenti esterni sono realizzati con profili di alluminio anodizzato a taglio termico verniciati di colore nero, i vetri sono del tipo vetro-camera.

#### Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

L'unità immobiliare risulta regolarmente allacciato alle reti urbane idriche, fognarie e per la fornitura di gas metano.

L'abitazione è provvista d'impianto idrico e fognario a servizio del bagno, della cucina e. E' presente un impianto di riscaldamento autonomo completo di caldaia. E' presente un impianto di climatizzazione canalizzato servizio di tutti gli ambienti dell'abitazione con unità esterna motocondensante posta sul terrazzo con affaccio ad ovest. L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente.

### **BENE N° 2 - GARAGE CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

#### Altezza interna utile:

L'altezza intera utile è pari a 3,07 metri.

#### Strutture verticali:

Il fabbricato, ha struttura portante realizzata con fondazioni, travi e pilasti in cemento armato: le murature di tompagno sono realizzate con doppia foderà di mattoni forati. I balconi ed il vano scala sono realizzati in cemento armato faccia vista. Le condizioni della struttura appaiono regolari.

Solai e copertura:

I solai del fabbricato sono realizzati in latero-cemento.

Pareti interne ed esterne:

Le pareti esterne sono finite con intonaco civile, i balconi sono realizzati in cemento faccia-vista;

Le condizioni della finitura esterne del fabbricato sono regolari.

Gli interni box auto risultano in condizioni di manutenzione buona.

Le murature interne sono realizzate in blocchi di cemento tinteggiati con idropittura di colore chiaro.

Pavimentazione interna:

La pavimentazione è in resina cementizia del tipo industriale

Infissi:

l'ingresso al box è chiuso da una saracinesca metallica zincata elettrica.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

L'unità immobiliare risulta allacciata alle reti urbane idriche e fognarie.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. #####, nato a Bari il ##/##/####, c.f. #####.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24 PIANO INTERRATO**

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. #####, nato a Bari il ##/##/####, c.f. #####.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

| Periodo                      | Proprietà  | Atti  |            |               |             |
|------------------------------|--|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/11/1968 al 28/12/2006 | ##### nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000<br><br>Per la particella 231 | compravendita                                   |            |               |             |
|                              |  | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | Notaio dott. Pietro Albenzio                    | 26/11/1968 | 9328          |             |
|                              |  | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |  | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 03/12/1968 | 51175         |             |

|   |   |   |             |                      |                    |
|---|---|---|-------------|----------------------|--------------------|
|   |   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |   |   |             |                      |                    |
| Dal <b>14/03/1968</b> al<br><b>28/12/2006</b> | #####, nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000<br><br>Per la particella 389 | <b>compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |   | Notaio dott. Vittorio d'Addetta                 | 26/11/1968  | 6595                 |                    |
|   |   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 10/04/1968  | 15852                |                    |
|   |   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |   |   |             |                      |                    |
|   |   |   |             |                      |                    |
| Dal <b>28/12/2006</b> al<br><b>06/08/2009</b> | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####  | <b>compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |   | notaio dott.ssa Patrizia Speranza               | 28/12/2006  | 64761                | 15964              |
|   |   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari  | 29/12/2006  | 72401                | 48663              |
|   |   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |   |   |             |                      |                    |
|   |   |   |             |                      |                    |
| Dal <b>06/08/2009</b> al<br><b>18/06/2021</b> | #####, nato a Bari il CF: #####, proprietà per 1/2; #####, nata a Bari il CF.: #####, proprietà 1/2         | <b>compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|   |   | <b>rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>repertorio n.</b> | <b>Raccolta</b>    |
|   |   | notaio dott.ssa Patrizia Speranza               | 06/08/2009  | 70553                |                    |
|   |   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari  | 02/09/2009  | 39498                | 26672              |
|   |   |   |             |                      |                    |
|   |   |   |             |                      |                    |
|   |   |   |             |                      |                    |
|   |   |   |             |                      |                    |

| Periodo                                    | Proprietà   | Atti   |            |               |             |
|--|---|--|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>18/06/2021</b> al <b>15/03/2025</b> | #####, nato a Bari il CF: #####, proprietà per 1/1; | compravendita                                  |            |               |             |
|  |   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|  |   | notaio dott. Vincenzo Mannatrizio              | 18/06/2021 | 2924          |             |
|  |   | Trascrizione                                   |            |               |             |
|  |   | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|  |   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 22/06/2021 | 31104         | 23071       |
|  |   | Registrazione                                  |            |               |             |
|  |   | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|  |   |  |            |               |             |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

| Periodo                                    | Proprietà   | Atti  |            |               |             |
|--|---|---|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>26/11/1968</b> al <b>28/12/2006</b> | #####, nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000<br><br>Per la particella 231 | compravendita                                   |            |               |             |
|  |   | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|  |   | Notaio dott. Pietro Albenzio                    | 26/11/1968 | 9328          |             |
|  |   | Trascrizione                                    |            |               |             |
|  |   | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|  |   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 03/12/1968 | 51175         |             |
|  |   | Registrazione                                   |            |               |             |
|  |   | Presso  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|  |   |   |            |               |             |
| Dal <b>14/03/1968</b> al <b>28/12/2006</b> | #####, nato a Casamassima (Ba) il 01/01/1917 CF: ##### proprietà per 1000/1000<br><br>Per la particella 389 | compravendita                                   |            |               |             |
|  |   | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|  |   | Notaio dott. Vittorio d'Addetta                 | 26/11/1968 | 6595          |             |
|  |   | Trascrizione                                    |            |               |             |
|  |   | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|  |   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 10/04/1968 | 15852         |             |
|  |   | Registrazione                                   |            |               |             |

|                              |  | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|------------------------------|--|--|------------|---------------|-------------|
|                              |  |  |            |               |             |
| Dal 28/12/2006 al 06/08/2009 | ##### società a responsabilità limitata, sede in Altamura, CF: #####                                       | compravendita                                  |            |               |             |
|                              |  | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | notaio dott.ssa Patrizia Speranza              | 28/12/2006 | 64761         | 15964       |
|                              |  | Trascrizione                                   |            |               |             |
|                              |  | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 29/12/2006 | 72401         | 48663       |
|                              |  | Registrazione                                  |            |               |             |
|                              |  | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |  |            |               |             |
| Dal 06/08/2009 al 18/06/2021 | ##### , nato a Bari il . CF: #####, proprietà per 1/2; ##### , nata a Bari il . C.F.: #####, proprietà 1/2 | compravendita                                  |            |               |             |
|                              |  | rogante  | Data       | repertorio n. | Raccolta    |
|                              |  | notaio dott.ssa Patrizia Speranza              | 06/08/2009 | 70553         |             |
|                              |  | Trascrizione                                   |            |               |             |
|                              |  | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 02/09/2009 | 39498         | 26672       |
|                              |  |  |            |               |             |
|                              |  |  |            |               |             |
|                              |  |  |            |               |             |
| Periodo                      | Proprietà  | Atti   |            |               |             |
| Dal 18/06/2021 al 15/03/2025 | ##### , nato a Bari il . CF: #####, proprietà per 1/1;   | compravendita                                  |            |               |             |
|                              |  | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | notaio dott. Vincenzo Mannatrizio              | 18/06/2021 | 2924          |             |
|                              |  | Trascrizione                                   |            |               |             |
|                              |  | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 22/06/2021 | 31104         | 23071       |
|                              |  | Registrazione                                  |            |               |             |
|                              |  | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |  |            |               |             |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C,  
PIANO 4°

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 22/06/2021  
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 437  
Importo: € 285.000,00  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte.  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Notaio Vincenzo Mannatrizio  
Data: 18/06/2021  
N° repertorio: 2924  
N° raccolta: 1479
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito  
esecutivo
- Iscritto a Bari il 13/01/2023  
Reg. gen. 2066 - Reg. part. 276  
Importo: € 64.110,30  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione.  
Contro #####  
Capitale: € 32.055,15

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 17/07/2024  
Reg. gen. 35729 - Reg. part. 27456  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte  
Contro #####

**BENE N° 2** GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24,  
PIANO INTERRATO

---

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 22/06/2021  
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 4371  
Importo: € 198.000,00  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte.  
Contro #####  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Notaio dott. Vincenzo Mannatrizio  
Data: 18/06/2021  
N° repertorio:
- N° raccolta:
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
- Iscritto a Bari il 13/01/2023  
Reg. gen. 2066 - Reg. part. 276  
Importo: € 64.110,30  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione.  
Contro #####  
Capitale: € 32.055,15

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 17/07/2024  
Reg. gen. 35729 - Reg. part. 27456  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte  
Contro #####

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°**

---

Il fabbricato cui fanno parte le U.I. oggetto del presente procedimento, ricadono in zona B del vigente P.R.G. del Comune di Casamassima. Il P.R.G. attualmente vigente è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 340 del 10 aprile 2001.

Questa zona con destinazione residenziale, è disciplinata dagli art. 2.23-2.24-2.25-2.26-1.27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

Il fabbricato cui fanno parte le U.I. oggetto del presente procedimento, ricadono in zona B del vigente P.R.G. del Comune di Casamassima. Il P.R.G. attualmente vigente è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n.340 del 10 aprile 2001.

Questa zona con destinazione residenziale, è disciplinata dagli art. 2.23-2.24-2.25-2.26-1.27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C PIANO 4°**

---

Il complesso edilizio cui appartiene l'U.I. è composto da un unico corpo di fabbrica con n.6 vani scala costituiti da un piano interrato, piano terra, quattro piani superiori per ogni vano scala. Esso è stato realizzato mediante il permesso di costruire n.150/6 rilasciato dal Dirigente dall'Ufficio Tecnico di Casamassima il 12/02/2007 e successiva variante n.80/09 del 23/07/2009. L'appartamento, inoltre, è stato oggetto dell'accettazione di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 n. 53/17 del 17/02/2017 avente come oggetto la regolarizzazione di una tettoia in legno realizzata a copertura parziale del terrazzo a livello. Lo stato dei luoghi coincide con gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia pertanto gli immobili sono regolari dal punto di vista edilizio.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, pertanto l'Immobile è regolare dal punto di vista edilizio.

### **BENE N° 2 - GARAGE CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO**

---

Il complesso edilizio cui appartiene l'U.I. è composto da un unico corpo di fabbrica con n.6 vani scala costituiti da un piano interrato, piano terra, quattro piani superiori per ogni vano scala. Esso è stato realizzato mediante il permesso di costruire n.150/6 rilasciato dal Dirigente dall'Ufficio Tecnico di Casamassima il 12/02/2007 e successiva variante n.80/09 del 23/07/2009. Lo stato dei luoghi coincide con gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia pertanto gli immobili sono regolari dal punto di vista edilizio.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, pertanto l'Immobile è regolare dal punto di vista edilizio.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C, PIANO 4°

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: **€ 780,00**

In data 18/03/2025 l'amministratore pro.tempore, sig. Paolo Percoco, del condominio di via Salvatore Quasinodo n.26 , cui le U.I. appartengono, ha comunicato che alla data indicata risultavano da pagare, come spese condominiali, relativamente all'immobile in oggetto una somma arretrata complessiva pari ad €3.981,07.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASAMSSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Data la tipologia delle unità immobiliari, per una migliore e più rapida vendibilità degli immobili, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.26/C, piano 4°

Appartamento con destinazione d'uso abitativa, ubicato al quarto piano della porzione di fabbricato con accesso dal vano scala "C" del complesso edilizio di recente costruzione composto da n.6 vani scala, posto in zona semiperiferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima (Ba)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 574, Sub. 61, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.035,00

Per la determinazione del più congruo valore complessivo dell'unità immobiliare in rassegna, la sottoscritta si avvale del metodo di stima sintetico-comparativo- ritenendolo adeguato alla circostanza specifica.

Il parametro unitario del metro quadrato edificato, evinto dalle fonti informative innanzi citate, viene esteso alla "superficie convenzionale vendibile", secondo quanto indicato dalle linee guida (norma UNI 10750/2005 "Servizi agenzie Immobiliari - requisiti del servizio - ritirata in data 20.01.2011 e sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011).

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e alla superficie delle murature perimetrali, computate secondo specifiche convenzioni che di seguito si illustrano.

La superficie delle murature perimetrali è calcolata per il 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise; per il 50% per quelle occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

A tale superficie si somma il 100% delle superfici coperte calpestabili, oltre che la superficie, ponderata con coefficiente 0,25 dei balconi.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà eccedere i 50cm di spessore delle murature (25cm in caso siano condivise) ed il 10% della somma delle superfici calpestabili e occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo.

Le misure utilizzate sono risultanti dai riscontri esperiti sui luoghi.

Occorre, infine, moltiplicare la superficie convenzionale vendibile, così ricavata, per il valore al mq di zona ed applicare ulteriori opportuni coefficienti correttivi per adattare i valori di riferimento alle reali condizioni dell'immobile e del mercato locale.

La Banca dati dell'Agenzia del Territorio in riferimento al 2° semestre del 2024, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 1.000 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq, riferito ad abitazioni di tipo economico, in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Casamassima (Ba) codice di zona D1.

Il valore di riferimento è scaturito dalla media tra il valore dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio:  $\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.200,00 / 2 = \text{€ } 1.100,00$

Valore unico di riferimento per l'abitazione è € 1.200,00. Al Valore unico di riferimento la scrivente applica un coefficiente di maggiorazione determinato dalla qualità edilizia del fabbricato e delle finiture interne all'U.I. (1,05) e alla recente realizzazione dell'immobile che garantisce il rispetto delle normative più recenti per quanto riguarda l'efficientamento energetico e la sicurezza sismica (1,05) :  $\text{€ } 1.100,00 \times 1,10 = \text{€ } 1.210,00/\text{mq}$

€1.210,00 x mq83,50=€101.035,00  
Prezzo di vendita finale= €101.035,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.24, piano interrato  
Box auto, ubicato al piano interrato del complesso edilizio di recente costruzione composto da n.6 vani scala, posto in zona semipriferica periferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima (Ba)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part .574, Sub. 168, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.350,00

Per la determinazione del più congruo valore complessivo dell'unità immobiliare in rassegna, la sottoscritta si avvale del metodo di stima sintetico-comparativo- ritenendolo adeguato alla circostanza specifica.

Il parametro unitario del metro quadrato edificato, evinto dalle fonti informative innanzi citate, viene esteso alla "superficie convenzionale vendibile", secondo quanto indicato dalle linee guida (norma UNI 10750/2005 "Servizi agenzie Immobiliari - requisiti del servizio - ritirata in data 20.01.2011 e sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011).

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e alla superficie delle murature perimetrali, computate secondo specifiche convenzioni che di seguito si illustrano.

La superficie delle murature perimetrali è calcolata per il 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise; per il 50% per quelle occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

A tale superficie si somma il 100% delle superfici coperte calpestabili, oltre che la superficie, ponderata con coefficiente 0,25 dei balconi.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà eccedere i 50cm di spessore delle murature (25cm in caso siano condivise) ed il 10% della somma delle superfici calpestabili e occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo.

Le misure utilizzate sono risultanti dai riscontri esperiti sui luoghi.

Occorre, infine, moltiplicare la superficie convenzionale vendibile, così ricavata, per il valore al mq di zona ed applicare ulteriori opportuni coefficienti correttivi per adattare i valori di riferimento alle reali condizioni dell'immobile e del mercato locale.

La Banca dati dell'Agenzia del Territorio, in riferimento al 2° semestre del 2024, riporta un valore di mercato a metro quadro variabile da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 550,00 €/mq, riferito ad un box auto, in uno stato di conservazione normale, localizzate nella città di Casamassima (Ba) codice di zona D1.

Il valore di riferimento è scaturito dalla media tra il valore dei valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio: € 450,00+€ 550/2= €500,00

€500,00 x mq14,70=€ 7.350,00

Prezzo di vendita finale= € 7.350,00

| Identificativo corpo     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento | 83,50 mq                 | 1.210,00 €/mq   | € 101.035,00       | 100,00%          | € 101.035,00 |

|   |          |             |            |         |              |
|---|----------|-------------|------------|---------|--------------|
| Casamassima (Ba)<br>via Salvatore<br>Quasimodo n.26/C<br>(BA) -, piano 4°           |          |             |            |         |              |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Casamassima (BA) -<br>via Salvatore<br>Quasimodo n.24, | 14,70 mq | 500,00 €/mq | € 7.350,00 | 100,00% | € 7.350,00   |
| Valore di stima:  |          |             |            |         | € 108.385,00 |

Valore di stima: € 108.385,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Riduzione forfettaria   | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 92.127,25**

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 24/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fersini Giovanna

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.26/C, piano 4°  
Appartamento con destinazione d'uso abitativa, ubicato al quarto piano della porzione di fabbricato con accesso dalla scala "C" del complesso edilizio di recente costruzione composto da n.6 vani scala, posto in zona semi periferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima (Ba)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 574, Sub. 61, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui fanno parte le U.I. oggetto del presente procedimento, ricade in zona B del vigente P.R.G. del Casamassima. Il fabbricato cui fanno parte le U.I. oggetto del presente procedimento, ricadono in zona B del vigente P.R.G. del Comune di Casamassima. Il P.R.G. attualmente vigente è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 340 del 10 aprile 2001. Gli immobili sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casamssima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.24 piano interrato. Box auto, ubicato al piano interrato del complesso edilizio di recente costruzione denominato composto da n. 6 vani scala , posto in zona semiperiferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima(Ba)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part.574,, Sub. 168 Categoria C/6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) .  
  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui fanno parte le U.I. oggetto del presente procedimento, ricade in zona B del vigente P.R.G. del Casamassima. Il fabbricato cui fanno parte le U.I. oggetto del presente procedimento, ricadono in zona B del vigente P.R.G. del Comune di Casamassima. Il P.R.G. attualmente vigente è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 340 del 10 aprile 2001. Gli immobili sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

**Prezzo base d'asta: € 92.127,25**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 298/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.127,25**

---

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b> |   |                   |          |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.26/C, piano 4°   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 574, Sub. 61, Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 83,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in uno stato conservativo più che buono.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>             | Appartamento con destinazione d'uso abitativa, ubicato al secondo piano della porzione di fabbricato servito dalla scala "C" del complesso edilizio di recente costruzione composto da n.6 vani scala, posto in zona semi periferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima (Ba) |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | No  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>    | L'immobile risulta occupato dal debitore sig. ##### nato a Bari il ##/##/####, c.f. #####   |                   |          |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>      |  |                   |          |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Casamassima (BA) - via Salvatore Quasimodo n.24, piano interrato   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 574, Sub. 168, Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 14,70 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in uno stato conservativo discreto.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Box auto, ubicato al piano interrato del complesso edilizio di recente composto da n.6 vani scala, posto in zona semiperiferica a nord-ovest della cittadina di Casamassima (Ba) |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | No   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | L'immobile risulta occupato dal debitore sig. ##### nato a Bari il ##/##/####, c.f. #####  |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) – VIA SALVATORE QUASIMODO N.26/C PIANO 4°

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 22/06/2021  
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 4371  
Importo: € 198.000,00  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte.  
Contro #####  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Notaio dott. Vincenzo Mannatrizio  
Data: 18/06/2021  
N° repertorio:  
N° raccolta:
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
- Iscritto a Bari il 13/01/2023  
Reg. gen. 2066 - Reg. part. 276  
Importo: € 64.110,30  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione.  
Contro #####  
Capitale: € 32.055,15

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 17/07/2024  
Reg. gen. 35729 - Reg. part. 27456  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte  
Contro #####

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - VIA SALVATORE QUASIMODO N.24, PIANO INTERRATO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 22/06/2021  
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 4371

- Importo: € 198.000,00  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte.  
Contro #####  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Notaio dott. Vincenzo Mannatrizio  
Data: 18/06/2021  
N° repertorio:
- N° raccolta:
  - **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
  - Iscritto a Bari il 13/01/2023  
Reg. gen. 2066 - Reg. part. 276  
Importo: € 64.110,30  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione.  
Contro #####  
Capitale: € 32.055,15

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 17/07/2024  
Reg. gen. 35729 - Reg. part. 27456  
A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte  
Contro #####