
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 518/2019 del R.G.E.

promossa da

banca per la casa

Codice fiscale: 13263030150

Unicredit SpA

Codice fiscale: 00348170101

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 518/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.686,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 19/11/2019, il sottoscritto Dott. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 080 30 22 680, Fax 080 30 22 680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2019 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 Cassano delle Murge (BA) - Via S. Gaetano (trav.) - Via Cardinale Mimmi, 7, scala A, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al secondo e ultimo piano di un complesso abitativo più ampio; si accede da scalinata condominiale, senza ascensore; si compone di un ingresso-salone, un tinello con cucina a vista, la zona notte si compone di due stanze da letto e bagno, vi è ripostiglio; balconi, uno sulla facciata principale e uno sulla facciata tergo. Superficie utile calpestabile pari a circa 72 mq. Confina a Est con strada pubblica di accesso, a Sud con scalinata condominiale; a Ovest con spazi esterni privati; a Nord con

Al piano seminterrato vi è autorimessa.

Il condominio è situato in zona periferica, a Est del centro urbano; urbanisticamente è posto al limite della 'Zona B1' (Zona B/46).

Il quartiere è molto tranquillo; i servizi e il centro storico sono poco distanti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che è stato effettuato accesso e ispezione dell'immobile pignorato in data 16.12.2019 alla presenza dell'Esecutata, ottenendo piena collaborazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) - Via S. Gaetano (trav.) - Via Cardinale Mimmi, 7, scala A, interno 6, piano 2

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 confina a Est con strada pubblica di accesso, a Sud con scalinata condominiale; a Ovest con spazi esterni privati; a Nord con Al piano superiore vi è lastrico solare che si appartiene ad altra proprietà; al piano inferiore vi è proprietà di L'autorimessa a piano seminterrato confina a Est con spazio di manovra condominiale; a Sud con ; a Ovest con V. Capriulo; a Nord con .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	
Box	16,00 mq	18,40 mq	0,25	4,60 mq	2,45 m	
Totale superficie convenzionale:				95,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,60 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il tinello presenta il soffitto ribassato a 2,50 m (dagli ordinari 2,70 m).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1987 al 01/02/2002		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 362, Sub. 26 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 16 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal 28/01/1987 al 01/02/2002		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 362, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,35 Piano 2
Dal 01/02/2002 al 07/03/2007		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 367, Sub. 26 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 01/02/2002 al 07/03/2007		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 362, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 284,05 Piano 2
Dal 07/03/2007 al 30/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 367, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 284,05 Piano 2

Secondo la certificazione notarile, nel primo periodo considerato il titolare catastale non coincide con il titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.				catastale			
	22	367	7		A3	2	5	86 mq	284,05 €	2	
	22	362	26		C6	3		16 mq	24,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che lo stato dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale attuale; tuttavia le modifiche apportate sono irrilevanti, infatti allo stato attuale della normativa di interesse, tali modifiche sono soggette alla sola comunicazione. Nell'elaborato allegato si dà evidenza delle modifiche.

PRECISAZIONI

Nessuna di rilievo.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è buono, come pure quello condominiale.

PARTI COMUNI

Quelle da Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificazione degli anni '80; la struttura portante è verosimilmente riferibile a intelaiatura in c.a. con plinti e pilastri, orizzontamenti con solai in latero-cemento. Il lotto presenta recinzione a filo



strada, con cancelletto in metallo per l'accesso ad area condominiale pertinenziale. Da quest'ultima si accede al portone che immette nell'androne condominiale. Scala di accesso ordinaria con due rampe per piano; la scalinata è tutta rivestita in marmo, con ringhiera in ferro. Porta caposcala comune in alluminio; porta interna in ferro per l'accesso al seminterrato, di allocazione di soli posto auto, il quale seminterrato è accessibile da strada pubblica mediante rampa condominiale, protetta da serranda.

La tompagnatura (esterna) dell'appartamento risulta dello spessore di circa 30-40 cm, quindi verosimilmente con tufo perpedagno e laterizio esterno con intercapedine di circa 5 cm. I muri divisorii interni sono verosimilmente in tufello da 10 cm di spessore.

Porta caposcala dell'appartamento in legno (con rinforzi interni); infissi esterni in legno e vetrocamera (2/4/2) protetti da avvolgibile in plastica; porte interne ordinarie in legno noce, tamburate (di buona fattura).

Pavimentazione originaria nella zona notte e bagno in piastrelle ceramiche ordinarie; è rifatta nel 2007 la zona giorno mediante rivestimento del pavimento con piastrelle ceramiche 50x50 di buona fattura; eliminazione del muro divisorio con il salone e con il cucinino; rifacimento del caminetto; rifacimento dell'impianto elettrico nella sola zona giorno; abbassamento del soffitto nella zona giorno (ingresso-salone e tinello).

Riscaldamento autonomo a gas, con caldaia allocata in box su balcone tergale. L'unità immobiliare presenta tutti i servizi a rete (allaccio AQP, fognario, elettrico, gas).

Tutte le pareti sono intonacate a civile, pitturate; il bagno presenta tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti (presente la doccia), le pareti piastrellate come d'uso.

I balconi, uno sul prospetto principale e l'altro tergale, presentano ringhiera in ferro e pavimentazione in piastrelle ceramiche, tutto in buono stato.

Il box singolo è accessibile mediante basculante da spazio comune di manovra (quest'ultima accessibile da rampa che immette direttamente su strada pubblica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai Debitori Sigg.ri coniugi _____, ovvero dalla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1987 al 01/02/2002		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		guida nicola	28/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		bari	03/02/1987	4229	3567
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2002 al 07/03/2007		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ladisa giuseppe	01/02/2002	29699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/02/2002	7607	5569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2007 al 30/08/2019		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COTUGNO ANGELA	07/03/2007	23702	8349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	16/03/2007	16908	11771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

, proprietari
per 1/2 cadauno

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 24/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a bari il 16/03/2007
Reg. gen. 23703 - Reg. part. 8350



Importo: € 230.000,00
A favore di banca per la casa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 30/08/2019
Reg. gen. 39476 - Reg. part. 28533
Quota: 1/1
A favore di banca per la casa
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso condominiale è situato in 'Zona B/1' del vigente strumento urbanistico comunale, specificatamente individuato come 'Zona B/46'.

Le NTA vigenti prescrivono:

Nella zona B1:

- Iff =4 mc/mq
- Rc =50%
- Hmax =11 m, <1/1 larghezza spazio pubblico di affaccio
- NP =pt.+ 2
- Ds =per strade con $l < 7$ =m 5,0
per strade con $7 > l > 15$ =m 7,5
per strade con $l > 15$ = m 10,0
- Dc =non inferiore a m 5, minore di H/2
- Df =non inferiore a m 10, minimo semisomma H edifici prospicienti

Non sono ammesse chiostrine.

Dallo stato dei luoghi, e per quanto sopra, non si ritiene esserci ulteriore suscettività edificatoria del lotto; in ogni caso, ciò non rileva ai fini della stima dell'immobile poichè il lastrico solare si appartiene ad un Terzo; in via residuale, forse, l'immobile non è suscettibile di sopraelevazione ai sensi della normativa antisismica vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'intero condominio, e quindi l'immobile pignorato, è urbanisticamente legittimo, infatti è stato realizzato con CEC del 08.09.1986, in variante definitiva alla pratica edilizia n. 107/85. La relativa agibilità è stata rilasciata il 05.02.1987.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun vincolo condominiale atipico.

Gli oneri condominiali pendenti alla data del 18.03.2020 ammontano € 1.700,60.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 della documentazione urbanistico-edilizia ufficiale, 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. Si precisa che, a conforto degli esiti estimativi, vi è la comparazione con beni del tutto simili, oggetto di recenti compravendite, situati praticamente sul prolungamento della via Card. Mimmi (a pochi metri dal complesso edilizio di cui è parte l'immobile pignorato oggetto di stima).

I 'comparabili' sono:

1. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 27.07.2017, rep. 64186, racc. 22931;
2. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 20.11.2015, rep. 62615, racc. 21698;
3. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 07.09.2012, rep. 59840, racc. 19610.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) - Via S. Gaetano (trav.) - Via Cardinale Mimmi, 7, scala A, interno 6, piano 2
Trattasi di un appartamento posto al secondo e ultimo piano di un complesso abitativo più ampio; si accede da scalinata condominiale, senza ascensore; si compone di un ingresso-salone, un tinello con cucina a vista, la zona notte si compone di due stanze da letto e bagno, vi è ripostiglio; balconi, uno sulla facciata principale e uno sulla facciata tergo. Superficie utile calpestabile pari a circa 72 mq. Confina a Est con strada pubblica di accesso, a Sud con scalinata condominiale; a Ovest con spazi esterni privati; a Nord con . Al piano seminterrato vi è autorimessa. Il condominio è situato in zona periferica, a Est del centro urbano; urbanisticamente è posto al limite della 'Zona B1' (Zona B/46). Il quartiere è molto tranquillo; i servizi e il centro storico sono poco distanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 367, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 22, Part. 362, Sub. 26, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 105.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassano delle Murge (BA) - Via S. Gaetano (trav.) - Via Cardinale Mimmi, 7, scala A, interno 6, piano 2	95,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 105.160,00	100,00%	€ 105.160,00
Valore di stima:					€ 105.160,00

Valore di stima: € 105.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Spese condominiali insolute	1700,00	€

Valore finale di stima: € 87.686,00

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.

Santeramo in Colle, li 22/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Digregorio Francesco

DOTT. AGR. FRANCESCO DIGREGORIO
Ordine provinciale Dottori Agronomi
e Forestali - Bari - n. 597



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - convocazione primo sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 5 Tavola del progetto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - storica f 22 p 362 sub 7
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - storica f 22 p 362 sub 26
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - f 22 p 362 sub 7
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - f 22 p 362 sub 26
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - planimetria corretta
- ✓ N° 12 Altri allegati - situazione catastale aggiornata
- ✓ N° 13 Ortofoto - ortofoto e immagini satellitari
- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassano delle Murge (BA) - Via S. Gaetano (trav.) - Via Cardinale Mimmi, 7, scala A, interno 6, piano 2
Trattasi di un appartamento posto al secondo e ultimo piano di un complesso abitativo più ampio; si accede da scalinata condominiale, senza ascensore; si compone di un ingresso-salone, un tinello con cucina a vista, la zona notte si compone di due stanze da letto e bagno, vi è ripostiglio; balconi, uno sulla facciata principale e uno sulla facciata tergo. Superficie utile calpestabile pari a circa 72 mq. Confina a Est con strada pubblica di accesso, a Sud con scalinata condominiale; a Ovest con spazi esterni privati; a Nord con . Al piano seminterrato vi è autorimessa. Il condominio è situato in zona periferica, a Est del centro urbano; urbanisticamente è posto al limite della 'Zona B1' (Zona B/46). Il quartiere è molto tranquillo; i servizi e il centro storico sono poco distanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 367, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 22, Part. 362, Sub. 26, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso condominiale è situato in 'Zona B/1' del vigente strumento urbanistico comunale, specificatamente individuato come 'Zona B/46'. Le NTA vigenti prescrivono: Nella zona B1: - Iff =4 mc/mq - Rc =50% - Hmax =11 m, <1/1 larghezza spazio pubblico di affaccio - NP =pt.+ 2 - Ds =per strade con l <7 =m 5,0 per strade con 7>l>15 =m 7,5 per strade con l>15 = m 10,0 - Dc =non inferiore a m 5, minore di H/2 - Df =non inferiore a m 10, minimo semisomma H edifici prospicienti Non sono ammesse chiostrine. Dallo stato dei luoghi, e per quanto sopra, non si ritiene esserci ulteriore suscettività edificatoria del lotto; in ogni caso, ciò non rileva ai fini della stima dell'immobile poichè il lastrico solare si appartiene ad un Terzo; in via residuale, forse, l'immobile non è suscettibile di sopraelevazione ai sensi della normativa antisismica vigente.

Prezzo base d'asta: € 87.686,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 518/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.686,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) - Via S. Gaetano (trav.) - Via Cardinale Mimmi, 7, scala A, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 367, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 22, Part. 362, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	95,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è buono, come pure quello condominiale.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento posto al secondo e ultimo piano di un complesso abitativo più ampio; si accede da scalinata condominiale, senza ascensore; si compone di un ingresso-salone, un tinello con cucina a vista, la zona notte si compone di due stanze da letto e bagno, vi è ripostiglio; balconi, uno sulla facciata principale e uno sulla facciata tergale. Superficie utile calpestabile pari a circa 72 mq. Confina a Est con strada pubblica di accesso, a Sud con scalinata condominiale; a Ovest con spazi esterni privati; a Nord con . Al piano seminterrato vi è autorimessa. Il condominio è situato in zona periferica, a Est del centro urbano; urbanisticamente è posto al limite della 'Zona B1' (Zona B/46). Il quartiere è molto tranquillo; i servizi e il centro storico sono poco distanti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai Debitori Sigg.ri coniugi _____, ovvero dalla loro famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a bari il 16/03/2007
Reg. gen. 23703 - Reg. part. 8350
Importo: € 230.000,00
A favore di banca per la casa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 30/08/2019
Reg. gen. 39476 - Reg. part. 28533
Quota: 1/1
A favore di banca per la casa
Formalità a carico della procedura

