
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Cillo Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 521/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO n. 3

**VILLINO CON PERTINENZIALE AREA A VERDE
UBICATO IN CASSANO DELLE MURGE(BA)
VIA RINCONCILIAZIONE DEI CRISTIANI N° 149/25**

1.INCARICO.....	3
2.PREMESSA.....	3
3. PRECISAZIONI.....	4
4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	5
5.DATI CATASTALI.....	5
6.CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
7.DESCRIZIONE.....	9
7.1.CONFINI.....	10
7.2.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	10
7.3.TITOLI ABILITATIVI.....	11
7.4 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA :	11
8. CONSISTENZA.....	12
9. VINCOLI	12
9.1 VINCOLI DI DESTINAZIONE	12
9.2 SPESE CONDOMINIALI	13
9.3 GIUDIZI PENDENTI.....	13
9. TITOLARITÀ.....	13
11.STATO DI OCCUPAZIONE.....	14
12.PROVENIENZE VENTENNALI.....	14
13.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
14.STIMA	16
ELENCO ALLEGATI.....	17
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	18
SCHEMA RIASSUNTIVO	19
ESECUZIONE IMMOBILIARE 521/2018 DEL R.G.E.....	19
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	21

1. INCARICO

All'udienza del 10/10/2018, il sottoscritto Dott. Cillo Antonella, con studio in Corso Sonnino, 140/b - 70100 - Bari (BA), email antonellacillo@virgilio.it, PEC a.cillo@epap.conafpec.it, Fax 080 5537821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2. PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento e della presente relazione è costituito dall' immobile come identificato nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 18/07/2018 ai nn° R.G. n. 32517/ Reg. Part. 23389,

a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene immobile ubicato nel comune di Cassano delle Murge Viale Unità d'Italia

In Catasto Urbano :

- **Bene N° 1** – Fg. 33 p.lla 86 sub 1, Ctg. A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 3,5 vani.
Fg. 33 p.lla 86 sub 2 , Ctg. A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 5,5 vani.
Fg. 33 p.lla 86 sub 3, Ctg. A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 2,

consistenza 4,5 vani.

Fg. 33 p.lla 86 sub 4, Ctg. A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 2,
consistenza 5,5 vani.

Fg. 33 p.lla 86 sub 5, area urbana

Fg. 33 p.lla 86 sub 6, ente comune

Fg. 33 p.lla 86 sub 7, ente comune

Fg. 33 p.lla 86 sub 8, fabbricato

Fg. 33 p.lla 86 sub 9 fabbricato

Fg. 33 p.lla 86 sub 10, fabbricato

Indirizzo Via Unità D'Italia Piano T,

3. PRECISAZIONI

Si precisa che l'indirizzo riportato nelle visure catastali non è corretto, gli immobili sono siti in Cassano delle Murge alla Via Riconciliazione dei Cristiani n° 149/25. All'interno del Borgo, le strade non hanno una loro toponimo, riportano il toponimo del borgo (Via Riconciliazione Dei Cristiani civico n° 149) ciò che varia è il numero assegnato ad ogni unità abitativa, nel caso di specie è 25, da qui il civico è 149/25.

Dalla certificazione notarile, si è evinto che gli eredi : [REDACTED]

[REDACTED] con Atto giudiziario del Tribunale di Bari del 08/04/2015 repertorio n. 1437/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 29/04/2015 ai nn. 17624 Registro Generale e 14069 Registro particolare, hanno accettato l'eredità relitta [REDACTED]

[REDACTED] con beneficio d'inventario,

Dalla stessa si evince, che con Atto giudiziario del Tribunale di Bari del 25/09/2015 repertorio n. 3860/2015, n°ro cronologico 1403/2015: "[REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato di aver accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità relitta di [REDACTED]

[REDACTED] in nome e per conto degli stessi giusto Provvedimento del G.T. Del Tribunale di Bari del 21/05/2014 proc. 2063/2014". Si fa presente che la Nota di Trascrizione dell'Atto succitato, effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/10/2015 ai nn. 37434 Registro Generale e 27766 Registro particolare, non risulta corretta in quanto, dalla lettura della stessa si evince che la Signora sig. [REDACTED]

nella qualità di Genitore del minore : [REDACTED]

[REDACTED] escludendo il [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che i subalterni 6 e 7 costituiscono Beni Comuni Non Censibili ai sub da 1a 4, per cui non è stata reperita la visura storica per immobile e lo stralcio di mappa.

4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta, che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Gli atti derivativi lungo il ventennio antecedenti la trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli e le risultanze catastali attuali sono stati prodotti con Certificazione notarile resa in data 11 settembre 2018 dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice , notaio in Alba Adriatica. Tuttavia, la scrivente ha integrato la certificazione notarile con le visure storiche per immobili e ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

5.DATI CATASTALI

Tabella A (visura storica catastale datate 11/12/2018) (allegato. 1)

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	33	86	1		A/3	2	3,5	Totale.: 57 m ² Totale escluse aree scoperte 57 m ²	€ 198,84
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					
2	33	86	2		A/3	2	5,5	Totale.: 91 m ² Totale escluse aree scoperte 91 m ²	€ 312,46
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					
3	33	86	3		A/3	2	4,5	Totale.: 75 m ² Totale escluse aree scoperte 75 m ²	€ 255,65
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					
4	33	86	4		A/3	2	5,5	Totale.: 75 m ² Totale escluse aree scoperte 75 m ²	€ 312,46
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					
5	33	86	5		Area Urbana				
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					
6	33	86	6						
Indirizzo									
7	33	86	7						

Indirizzo									
8	33	86	8						
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					
9	33	86	9						
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					
10	33	86	10						
Indirizzo				Viale Unità d'Italia Piano T					

Intestazione Immobile

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	████████████████████ ████████████████████	████████████████████	Proprietà per 1/1

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati al N.C.E.U. Per quanto attiene l'intestatario, non è stata effettuata la voltura in quanto gli eredi hanno accettato l'eredità con il beneficio d'inventario. Non si rileva rispondenza tra l'indirizzo dell'immobile riportato in visura catastale e attuale indirizzo, l'immobile si trova in Via Riconciliazione Dei Cristiani civico n° 149/25. Inoltre, si precisa che dalle indagini effettuate presso U.T.E di Bari N.C.E.U. Analizzando l'elaborato planimetrico del Fg. 33 P.la 86 si evince quanto segue:

- Il sub 5 costituisce attinenza scoperta e porticato B.C. censibile ai sub. da 1 a 4,
- il sub 6 C.T. B. C. Non Censibile ai sub da 1 a 4,
- il sub 7 locale serbatoio gasolio B.C. Non Censibile ai sub da 1 a 4,
- il sub 8 locale al piano terra B.C. Censibile ai sub da 1 a 4,
- il sub 9 locale al piano terra B.C. Censibile ai sub da 1 a 4,
- il sub 10 ripostiglio al piano seminterrato B.C. Censibile ai sub da 1 a 4. (allegato 2)

6. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1966 al 12/01/1967	████████████████████ ████████████████████	Catasto Terreni - Fg. 33, Part. 68/E
Dal 12/01/1967 al 03/10/1988	████████████████████ ████████████████████	Catasto Terreni - Fg. 36, Part. 86
Dal 03/10/1988 al 01/01/1992	████████████████████ ████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 1 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani Rendita L. 469 Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 2

		<p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita L. 737</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 3</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 4,5 vani Rendita L. 603</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 4</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita L. 737</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 5</p> <p>Categoria :area urbana</p>
Dal 01/01/1992 al 26/04/2005		<p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 1</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani Rendita € 198,84</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 2</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 3</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 255,65</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 4</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 5</p> <p>Categoria :area urbana</p>
Dal 26/04/2005 al 07/11/2006		<p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 1</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani Rendita € 198,84</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 2</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 3</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 255,65</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 4</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 5</p> <p>Categoria :area urbana</p>
Dal 07/11/2006 al 03/08/2011		<p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 1</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani Rendita € 198,84</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 2</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 3</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 255,65</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 4</p> <p>Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 5</p> <p>Categoria :area urbana</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 8</p> <p>Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 9</p>

		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 10	
Dal 03/08/2011 al 31/07/2012	████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 1 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani Rendita € 198,84	
	████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 2 Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza. 5,5 vani Rendita € 312,46	
	████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 3 Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 255,65	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 4 Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 5 Categoria :area urbana	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 8	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 9	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 10	
	Dal 31/07/2012 al 09/11/2015	████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 1 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani Rendita € 198,84
		████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 2 Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza. 5,5 vani Rendita € 312,46
████████████████████		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 3 Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 255,65	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 4 Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 312,46	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 5 Categoria :area urbana	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 8	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 9	
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 10	
Dal 09/11/2015		████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 1 Categoria A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani Totale superficie 57m ² totale escluse aree scoperte 57m ² Rendita € 198,84
		████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 2 Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza. 5,5 vani Totale superficie 91 m ² totale escluse aree scoperte 91m ² Rendita € 312,46
	████████████████████	Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 3 Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 4,5 vani Totale superficie 75 m ² totale escluse aree scoperte 75 m ²	

		Rendita € 255,65
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 4 Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani Totale superficie 73 m ² totale escluse aree scoperte 73 m ² Rendita € 312,46
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 5 Categoria :area urbana
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 8
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 9
		Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 86 sub. 10

Dall'analisi delle visure storiche catastali si è evinto quanto segue:

- la p.lla 86 si è originata dalla p.lla 68 con frazionamento n. 190/1967, successivamente si sono originati i sub 1-2-3 e 4 (costituzione del 12/01/1967 in atti dal 17/09/1990),
- Dal 03/10/1988 protocollo n° BA0161837 in atti dal 26/04/2005 si costituisce il sub 5, della p.lla 86, per abbinamento censuario planimetrico (n° 68.1/1988)
- Dal 07/11/2006 protocollo n° BA0394325 in atti dal 07/11/2006 impianto meccanografico P.TA (n. 5727.1/2006) si originano i sub 8-9-10 della p.lla 86 fg. 33,

7. DESCRIZIONE

Trattasi di un villino con pertinenziale ed esclusiva area a giardino circostante, inserito all'interno del complesso residenziale "Borgo dei Pini", adiacente la Foresta di Mercadante (foto 1-2-3-). Il complesso, sito a circa 7 km dal centro abitato di Cassano delle Murge, è raggiungibile attraverso la strada Prov.le Cassano Altamura. Il Borgo è perimetralmente recintato e custodito. L'unità immobiliare è stata costruita alla fine degli anni sessanta con rifiniture dell'epoca. La villa costituisce un unico corpo suddiviso in quattro unità abitative, contraddistinte catastalmente dai subalterni 1-2-3 e 4. Il sub 1 e 2 presentano unico accesso e sono comunicanti, il 3 e 4 sono indipendenti. Le quattro unità hanno tutti gli impianti in comune, la suddivisione è stata funzionale alle esigenze dell'allora originario proprietario. Il villino si sviluppa su un livello con accesso sopraelevato: al piano rialzato sono situate le quattro unità abitative e il patio, mentre, per una piccola superficie, al piano interrato, sono ubicati dei piccoli locali deposito e vani tecnici (foto 50-51-52-53-54-55-56-57). Il prospetto frontale presenta un ampio patio che consente l'accesso alle quattro unità abitative (foto 6-7-51). Il giardino si sviluppa nella parte circostante l'intera villa, con maggior superficie nel lato est della costruzione; nella zona antistante il portico la superficie è per lo più interessata da pavimentazione in lastre di cemento (foto 9-10-11-12). La prime due unità abitative (sub 1 e 2), comunicanti tra loro, sono composte, la prima, da un vano cucina ripostiglio, due camere da letto, bagno e corridoio, la seconda da due camere da letto, bagno soggiorno con angolo cottura e salottino; il corridoio collega le due unità (foto 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-

30-31) . La terza e quarta unità abitativa hanno la stessa disposizione planimetrica, ossia, sono composte da soggiorno con angolo cottura , due camere da letto e bagno (foto 32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49) . L'intera proprietà è delimitata fisicamente da rete in metallo, infissa in un antico muretto di pietrame. Sul lato ovest della costruzione è presente una tettoia in lamiera priva di autorizzazione e difforme al progetto originario (foto 4-5). La villa presenta rifiniture dell'epoca di costruzione per cui versa in stato di degrado e abbandono, gli ambienti sono poco illuminati e areati e molto umidi.

PARTE COMUNI : Si rinvia a quanto espressamente disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

7.1.CONFINI

L'immobile confina: Nord p.lla 90 e141 ; Est p.lla 76-93 , Sud p.lla 75 e Ovest: la Foresta di Mercadante.

7.2.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Tabella n° 1 - Caratteristiche costruttive prevalenti

Strutture verticali	Muratura di tompagno interposta fra pilastri.
Strutture orizzontali	Travi, cordoli piattabande in c.a.
Esposizione	nord, sud,
Altezza interna utile	m. 3,20-4,90
Solai	in latero cemento armato.
Copertura	Parte piana non calpestabile e parte di tipo a falda
Pareti esterne ed interne	Murature in termolatterizio e tufelle con forati di argilla per i tramezzi interni.
Intonaco e tinteggiatura	Intonaco civile liscio; pittura sintetica a tutta altezza.
Rivestimenti	pareti bagni e cucina rivestite con piastrelle in ceramica smaltata.
Pavimentazione interna e esterna	Tavelloni, marmette; bagno con pavimento in ceramica smaltata a tutta altezza. Calcestruzzo cementizio e cappa stagna.
Infissi esterni ed interni	Porta di ingresso, inferriate in ferro, parte finestra in legno e vetro

	Infissi esterni muniti di inferriate in ferro interni: in legno ; porte interne in legno .
Impianti elettrico ed idrico e fognario	Collegati alle pubbliche reti AQP ed ENEL. Pozzo nero stagnante
Impianto termico	autonomo con caldaia a gasolio e radiatori in ghisa.
Dotazione impianti	Citofono, TV, riserva idrica.
Classe energetica	Non classificato.

7.3.TITOLI ABILITATIVI

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente CTU presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassano delle Murge e dall'attenta disamina degli atti, si è evinto quanto segue:

- In data 31/12/1970 con n° 109/70, n° prot. 5883 veniva rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge la licenza edilizia per la costruzione di una villa bifamiliare (allegato 3-4).
- In data 06/03/1972 veniva rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge il Permesso di Abitabilità (allegato 5).

7.4 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA :

Conformità Urbanistica:

L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

Conformità Edilizia :

Non sussiste la legittimità della preesistenza in quanto, lo stato di fatto, non corrisponde al progetto asseverato e ai titoli abilitativi rilasciati. Sono state poste in essere delle modifiche, che hanno consentito il collegamento tra le unità 1 e 2, e, nella unità 4, l'ampliamento del soggiorno con eliminazione di un tramezzo e lo spostamento di una porta . Si è ravvisata, inoltre, la presenza di una tettoia a porticato, realizzata sui confini Sud/Est (allegato 6), che andrebbe demolita in quanto non sanabile. Da indagini effettuate presso il Comune di Cassano delle Murge, le difformità interne, potranno essere sanate con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria. L'oblazione da corrispondere è pari ad euro 1000,00 più diritti di segreteria al momento quantificabili in euro 100,00, a cui vanno aggiunte le spese relative al tecnico abilitato che dovrà inoltrare al Comune di Cassano delle Murge la C.I.L.A. in sanatoria e la pratica catastale per l'aggiornamento dello stesso. Tale somma è stata quantificata in euro 1.600,00, così ripartita : euro 600,00 per la C.I.L.A. ed euro 1.000,00

per l'accatastamento. Per quanto attiene la tettoia presente nel lato sud/est non può essere oggetto di sanatoria e dovrà essere demolita, previa comunicazione al Comune di Cassano delle Murge attraverso la presentazione di una CILA. La spesa relativa alla demolizione del manufatto, è stata computata in euro 2.000,00, comprensiva dello smaltimento del materiale di risulta. Tali costi sono stati considerati, ai fini della presente stima, dalla scrivente CTU e sottratti al valore complessivo del lotto così come riportato nella tabella 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono stati reperiti atti.

Conformità catastale :

Non sussiste la conformità catastale. lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale datata 03/10/1988. (allegato. 7).

8. CONSISTENZA

Tabella n° 2 (allegato 8-9)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta (MQ)</i>	<i>Superficie Lorda (MQ)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale (MQE)</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Abitazione	273	305	1	305	m. 3,00	1
Porticato	95	95	0,3	28,5	m. 3,00	1

Totale superficie convenzionale mqe: 333,5

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

9. VINCOLI

9.1 VINCOLI DI DESTINAZIONE

Non presenti.

9.2 SPESE CONDOMINIALI

Sulla base delle informazioni reperite dall'amministratore della Comunione "Borgo dei Pini" (allegato 10) si è appurato quanto segue: Le spese fisse di gestione e manutenzione (spese ordinarie) ammontano a € 127,75 mensili.

G [REDACTED] nei confronti della Comunione "Borgo dei Pini" delle seguenti somme : -Spese Ordinarie € 3.261,71 quale rendiconto 2018
-Spese ordinarie € 3.787,85 somme non recuperate
- Spese fisse di gestione e manutenzione 2019 salvo conguagli € 511,00
- Spese Straordinarie deliberate per lavori di urbanizzazione € 7.173,13
Per un totale di € 14.733,69.

9.3 GIUDIZI PENDENTI

- Atto di pignoramento presso terzi del 14/02/2017 iscritta al ruolo, presso il Tribunale di Bari, al n° R.G. 1652/2017, contro [REDACTED] per la somma di €4.226,79 . Decreto di assegnazione 03/11/2017. Riassunzione della causa con iscrizione a ruolo, presso il Tribunale di Bari, al n° 1182/2018. Prossima udienza 28/06/2019.
- Atto di pignoramento presso terzi del 05/03/2018 iscritto a ruolo, presso il Tribunale di Bari, al n° R.G. 1599/2018. Prossima udienza 05/09/2019 (allegato 10) .

9. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato :

- [REDACTED]
[REDACTED]

NB: Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] deceduto in data 10/05/2014, in quanto gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario e non è stata eseguita la voltura . Il Pignoramento è stato eseguito nei confronti degli eredi :

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/6
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6
- [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

- [REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di proprietà **per la quota di 1/6**

- [REDACTED] per il
diritto di proprietà **per la quota di 1/6**

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

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Dalla verifica effettuata presso il Comune di Barletta, Ufficio dello Stato Civile, e dalla disamina dell'estratto di matrimonio, si è evinto che il dott. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto del 1/10/1986 del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Bari, aveva stipulato una convenzione matrimoniale. Successivamente, in data 14/10/1998 lo stesso presentava ricorso al Tribunale di Trani per ottenere la separazione giudiziale del matrimonio e con provvedimento del Tribunale di TRANI in data 6/04/2006 N. 826/05, veniva omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio 648 p II° s.A./1972 (allegato 15).

11.STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile attualmente è libero.

12.PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/07/1966 al 28/06/2012	[REDACTED]	Angelo Colonna	05/07/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani	20/07/1966	28784	26315
Dal 28/06/2012	[REDACTED]	Decreto di trasferimento immobili del Tribunale Civile di Bari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/2012	798	12
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	29/06/2012	25174	19271

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata, ma non è stata effettuata la voltura in quanto gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario..

13.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BARI aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 26/06/2012

Reg. gen. 25175 - Reg. part. 2939

Rogante: [REDACTED]

Data: 14/05/2012

N° repertorio: 28525

Importo: € 256.000,00 Capitale: € 128.000,00

A favore di [REDACTED] con sede in Napoli Codice Fiscale [REDACTED]

Sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Cassano delle Murge alla Via Unità d'Italia, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.lla 86 sub 1 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 2, natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 3, natura A/3, al piano T, p.la 86 sub 4 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 5, natura F/1, p.la 86 sub 6, natura E, p.la 86 sub 7 natura E, al piano S1, p.la 86 sub 8 natura X, al piano T, p.la 86 sub 9, natura X, al piano T e p.la 85 sub 10 natura X

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 18/07/2018

Reg. gen. 32517 - Reg. part. 23389

A favore di [REDACTED]

Su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla traversa 36 di Via Alberotanza, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 49 P.la 407 (ex 126) sub 84 natura A/2 ,delle unità immobiliari in Cassano delle Murge, alla Via Unità d'Italia, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.la 86 sub 1 natura A/3 al piano T, p.LLA 86 sub 2, natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 3, natura A/3, al piano T, p.la 86 sub 4 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 5, natura F/1, p.la 86 sub 6, natura E, p.la 86 sub 7 natura E, al piano S1, p.la 86 sub 8 natura X, al piano T, p.la 86 sub 9, natura X, al piano T e p.la 86 sub 10 natura X e delle unità immobiliari in Putignano alla Via Piave, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 36 p.la 2359 sub 46 natura A/3, p.la 2359 sub 49 natura C/2 e p.la 2359 sub 50 natura C/2.

Formalità a carico della procedura

14.STIMA

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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è effettuata un'indagine di mercato presso:

mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione), il Listino della quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari e i valori di aggiudicazione di aste giudiziarie.

Il numero delle transazioni "confrontabili", seppure limitato, è stato ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo dal quale è stato ricavato il valore in un range da €/mq 725,00 a 2300 €/mq da cui è scaturito il valore medio 900 €/mq, riportato nella tabella "corretto" con parametri di caratterizzazione.

TABELLA - 1 - VALORE STIMATO LOTTO n. 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cassano Delle Murge (BA) - via Riconciliazione Dei Cristiani n° 149/25 piano T	Mq 333,50	€/mq 900	€ 300.150,00	100,00	€ 300.150,00
VALORE DI STIMA					€ 300.150,00
C.I.L.A. In sanatoria e diritti di segreteria					€ 1.100,00
Spese tecniche per la C.I.L.A e pratica catstale					€ 1.600,00
Spese da sostenere per la demolizione della pensilina					€ 2.000,00
Riduzione del 15% come richiesto dal G.E					€ 45.022,50
TOTALE VALORE A BASE D' ASTA					€ 250.427,50

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura storica per immobili (Aggiornamento al 11/12/2018) Fg 33 p.lla 86
sub 1-2-3-4-5-8-9-10
- ✓ N° 2 - Elaborato planimetrico Fg. 33 p.lla 86
- N° 3 - Licenza edilizia 31/12/1970 n° 109/70
- ✓ N° 4 - Progetto asseverato
- ✓ N° 5 - Dichiarazione di abitabilità 06/03/1972
- ✓ N° 6 - Elaborato tecnico con difformità Fg. 33 p.lla 86 sub 1-2-3-4
- ✓ N° 7 - Planimetria catastale Fg. 33 p.lla 86 sub 1-2-3-4-5-8-9-10
- ✓ N° 8- Elaborato Tecnico stato dei luoghi Piano rialzato Fg. 33 p.lla 86 sub.1-2-3-4
- ✓ N° 9 - Elaborato Tecnico stato dei luoghi Piano interrato Fg. 33 p.lla 86 sub. 6-7-8-
9-10
- ✓ N° 10 - Attestazione Amministratore
- ✓ n. 57 foto, n° 1 ortofoto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto n° 3

- **Bene N° 1** - Trattasi di un villino con pertinenziale ed esclusiva area a giardino circostante, inserito all'interno del complesso residenziale "Borgo dei Pini", adiacente la Foresta di Mercadante. Il complesso, sito a circa 7 km dal centro abitato di Cassano delle Murge, è raggiungibile attraverso la strada Prov.le Cassano Altamura. Il Borgo è perimetralmente recintato e custodito. L'unità immobiliare è stata costruita alla fine degli anni sessanta con rifiniture dell'epoca. La villa costituisce un unico corpo suddiviso in quattro unità abitative, contraddistinte catastalmente dai subalterni 1-2-3 e 4. Il sub 1 e 2 presentano unico accesso e sono comunicanti, il 3 e 4 sono indipendenti. Le quattro unità hanno tutti gli impianti in comune, la suddivisione è stata funzionale alle esigenze dell'allora originario proprietario. Il villino si sviluppa su un livello con accesso sopraelevato: al piano rialzato sono situate le quattro unità abitative e il patio, mentre per una piccola superficie, al piano interrato, sono ubicati dei piccoli locali deposito e vani tecnici. Il prospetto frontale presenta un ampio patio che consente l'accesso alle quattro unità abitative. Il giardino si sviluppa nella parte circostante l'intera villa, con maggior superficie nel lato est della costruzione; nella zona antistante il portico la superficie è per lo più interessata da pavimentazione in lastre di cemento. Le prime due unità abitative (sub 1 e 2), comunicanti tra loro, sono composte, la prima, da un vano cucina ripostiglio, due camere da letto, bagno e corridoio, la seconda da due camere da letto, bagno soggiorno con angolo cottura e salottino; il corridoio collega le due unità. La terza e quarta unità abitativa hanno la stessa disposizione planimetrica, ossia, sono composte da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. L'intera proprietà è delimitata fisicamente da rete in metallo infissa in un antico muretto di pietrame. Sul lato ovest della costruzione è presente una tettoia in lamiera priva di autorizzazione e difforme al progetto originario. La villa presenta rifiniture dell'epoca di costruzione per cui versa in stato di degrado e abbandono, gli ambienti sono poco illuminati e areati e molto umidi.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Fg. 33 p.lla 86 sub 1-2-3-4- Ctg. A/3
- Fg. 33 p.lla 86 sub 5, Attinenza scoperta e porticato B.C. censibile ai sub. da 1 a 4
- Fg. 33 p.lla 86 sub 6-7, C.T. B.C. Non Censibile ai sub da 1 a 4
- Fg. 33 p.lla 86 sub 8-9, locale al piano terra B.C. Censibile ai sub da 1 a 4,
- Fg. 33 p.lla 86 sub 10, ripostiglio al piano seminterrato B.C. Censibile ai sub da 1 a 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

PREZZO BADE D'ASTA € 250.427,50

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 521/2018 DEL R.G.E.

Lotto n° 3 PREZZO BADE D'ASTA € 250.427,50

VILLINO CON PERTINENZIALE AREA A VERDE			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) – via “Riconciliazione Dei Cristiani n° 149/25 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino con pertinenziale area a verde Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33 p.lla 86 sub 1-2-3-4- Ctg. A/3 Fg. 33 p.lla 86 sub 5, Attinenza scoperta e porticato B.C. censibile ai sub. da 1 a 4 Fg. 33 p.lla 86 sub 6-7, C.T. B.C. Non Censibile ai sub da 1 a 4 Fg. 33 p.lla 86 sub 8-9, locale al piano terra B.C. Censibile ai sub da 1 a 4, Fg. 33 p.lla 86 sub 10, ripostiglio al piano seminterrato B.C. Censibile ai sub da 1 a 4.	Superficie	Mq 333,50
Stato conservativo:	La villa presenta rifiniture dell'epoca di costruzione per cui versa in stato di degrado e abbandono, gli ambienti sono poco illuminati e areati e molto umidi.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un villino con pertinenziale ed esclusiva area a giardino circostante, inserito all'interno del complesso residenziale “Borgo dei Pini”, adiacente la Foresta di Mercadante. Il complesso, sito a circa 7 km dal centro abitato di Cassano delle Murge, è raggiungibile attraverso la strada Prov.le Cassano Altamura. Il Borgo è perimetralmente recintato e custodito. L'unità immobiliare è stata costruita alla fine degli anni sessanta con rifiniture dell'epoca. La villa costituisce un unico corpo suddiviso in quattro unità abitative, contraddistinte catastalmente dai subalterni 1-2-3 e 4. Il sub 1 e 2 presentano unico accesso e sono comunicanti, il 3 e 4 sono indipendenti. Le quattro unità hanno tutti gli impianti in comune, la suddivisione è stata funzionale alle esigenze dell'allora originario proprietario. Il villino si sviluppa su un livello con accesso sopraelevato: al piano rialzato sono situate le quattro unità abitative e il patio, mentre per una piccola superficie, al piano interrato, sono ubicati dei piccoli locali deposito e vani tecnici. Il prospetto frontale presenta un ampio patio che consente l'accesso alle quattro unità abitative. Il giardino si sviluppa nella parte circostante l'intera villa, con maggior superficie nel lato est della costruzione; nella zona antistante il portico la superficie è per lo più interessata da pavimentazione in lastre di cemento. Le prime due unità abitative(sub 1 e 2), comunicanti tra loro, sono composte, la prima, da un vano cucina ripostiglio, due camere da</p>		

	letto, bagno e corridoio, la seconda da due camere da letto, bagno soggiorno con angolo cottura e salottino; il corridoio collega le due unità . La terza e quarta unità abitativa hanno la stessa disposizione planimetrica, ossia, sono composte da soggiorno con angolo cottura , due camere da letto e bagno . L'intera proprietà è delimitata fisicamente da rete in metallo infissa in un antico muretto di pietrame. Sul lato ovest della costruzione è presente una tettoia in lamiera priva di autorizzazione e difforme al progetto originario.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 26/06/2012

Reg. gen. 25175 - Reg. part. 2939

Rogante: [REDACTED]

Data: 14/05/2012

N° repertorio: 28525

Importo: € 256.000,00 Capitale: € 128.000,00

[REDACTED] con sede in Napoli Codice Fiscale [REDACTED]

Sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Cassano delle Murge alla Via Unità d'Italia, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.lla 86 sub 1 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 2, natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 3, natura A/3, al piano T, p.la 86 sub 4 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 5, natura F/1, p.la 86 sub 6, natura E, p.la 86 sub 7 natura E, al piano S1, p.la 86 sub 8 natura X, al piano T, p.la 86 sub 9, natura X, al piano T e p.la 85 sub 10 natura X

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 18/07/2018

Reg. gen. 32517 - Reg. part. 23389

A favore di [REDACTED] con sede Milano

[REDACTED]

Su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla traversa 36 di Via Alberotanza, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 49 P.la 407 (ex 126) sub 84 natura A/2, delle unità immobiliari in Cassano delle Murge, alla Via Unità d'Italia, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.la 86 sub 1 natura A/3 al piano T, p.LLA 86 sub 2, natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 3, natura A/3, al piano T, p.la 86 sub 4 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 5, natura F/1, p.la 86 sub 6, natura E, p.la 86 sub 7 natura E, al piano S1, p.la 86 sub 8 natura X, al piano T, p.la 86 sub 9, natura X, al piano T e p.la 86 sub 10 natura X e delle unità immobiliari in Putignano alla Via Piave, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 36 p.la 2359 sub 46 natura A/3, p.la 2359 sub 49 natura C/2 e p.la 2359 sub 50 natura C/2.