
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 383/2014 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

In data 15/09/2014, il sottoscritto Ing. Basile Ignazio, con studio in Via Nazionale, traversa 9 D - 70128 - Bari (BA), email i.basile@libero.it, Tel. 080 530 05 21, Fax 080 530 05 21 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Magaletti Nicola presso il Tribunale di Bari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Frà Diavolo n. 2

DESCRIZIONE

Villino all'interno del complesso residenziale denominato "Murgia Residence 2° Lotto".

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/01/2015.

Custode delle chiavi: dott. Antonio Quercia

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Frà Diavolo n. 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con strada condominiale, lotto 105,lotto 100 e lotto 98.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	54,80 mq	1,00	54,80 mq	2,65 m	terra
Giardino	383,20 mq	383,20 mq	0,18	68,98 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				123,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un villino adibito ad abitazione di proprietà dell'esecutato disposto su un piano fuori terra con pertinenziale giardino identificato con lotto 99, il tutto all'interno del complesso residenziale denominato "Murgia Residence 2° Lotto" (Foto N. 1,...,24, allegate alla presente).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1981 al 27/09/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 0,18 Piano T
Dal 28/09/1981 al 14/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 0,18 Piano T
Dal 15/11/1985 al 10/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 11/06/1987 al 29/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 30/04/1993 al 09/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 10/09/1996 al 26/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A8 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 27/04/1999 al 31/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 01/09/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T

Dal 18/07/2003 al 06/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 07/06/2010 al 24/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 25/08/2011 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 146 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 247,90 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	45	146			A7	2	4 vani		247,9	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si é riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano delle Murge é stata eseguita una visura (allegata alla presente) dalla quale é risultata la residenza dell'esecutato alla Contrada Frà Diavolo n. 2 Complesso Murgia Residence unità 99, e lo stato civile celibe.

PATTI

Al momento dell'accesso forzoso per il sopralluogo, l'immobile risultava occupato dall'esecutato il quale dichiarava che lo stesso costituiva l'unica possibilità per dormire non avendo altro luogo a disposizione.

PARTI COMUNI

La villetta e pertinenziale giardino sono inserite all'interno di un complesso residenziale denominato "Murgia Residence 2° Lotto" in condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato é composto da una villetta, con pertinenziale area recintata a giardino, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Sono presenti ingresso soggiorno con angolo cottura (Foto N. 12, 13, 14, 16, 21, 22 e 24, allegate alla presente), due camere da letto (Foto N. 15, 17 e 18), bagno con boiler elettrico (Foto N. 19 e 20).

E' presente la sola predisposizione per l'impianto di riscaldamento a g.p.l. al momento non funzionante, impianto elettrico non a norma anche se dotato di interruttore magnetotermico (Foto N.23), impianto idrico ed igienico, caminetto interno (Foto N. 22) e forno esterno (Foto N. 11).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non é stato possibile procedere all'accesso al momento della data fissata per il primo sopralluogo del 29/10/2014, né in occasione del secondo sopralluogo del 01/12/2014 con l'ausilio dei C.C. della Stazione di Cassano Murge in quanto l'esecutato non era presente.

In occasione del terzo sopralluogo del 16/01/2015 con l'ausilio dei C.C. della Stazione dei Carabinieri di Cassano Murge e del custode giudiziale dott. Antonio Quercia é stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto l'esecutato si é reso disponibile ed ha dichiarato che tale immobile rappresenta la sua dimora saltuaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1993 al 09/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Speranza	30/04/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	10/05/1993	15553	12381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/1996 al 26/04/1999	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio P. Di Marcantonio	10/09/1996		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	21/09/1996	26019	19585
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/1999 al 31/08/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	21/08/2003	39380	28060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia del Colle		16	582
Dal 01/09/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Consolidamento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2003 al 06/06/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C. Chiaia	18/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	25/07/2003	35342	24904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2010 al 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			07/06/2010		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Bari	24/02/2011	8028	4832	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Gioia del Colle		1158	9990	
Dal 25/08/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio M. Tatarano		2727	2144	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Bari	26/08/2011	37136	24368	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Bari	25/08/2011	26897		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 21/10/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto M. Tatarano 25/08/2011
 Iscritto a Bari il 26/08/2011
 Reg. gen. 37138 - Reg. part. 7812
 Importo: € 180,00
 Capitale: € 100,00
 Rogante: notaio M. Tatarano
 Data: 25/08/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 27/05/2014

Reg. gen. 18119 - Reg. part. 14072

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La villetta in questione fa parte di un complesso immobiliare realizzato in virtù di concessione edilizia n.3202 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 15/09/1979 e, per ampliamento, successiva concessione edilizia in sanatoria n. 82 del 14/06/1988 (allegata in copia alla presente).

La villetta é stata dichiarata abitabile con pratica n. 82 del 14/06/1988 (allegata alla presente).

Esiste corrispondenza tra quanto é stato assentito nell'ultima concessione edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

La villetta e pertinenziale giardino sono inserite all'interno di un complesso residenziale denominato "Murgia Residence 2° Lotto" in condominio. Il legale dell'amministrazione pro-tempore del Condominio ha risposto a quanto richiesto dal sottoscritto, riferendo che il complesso residenziale non é dotato di un formale regolamento condominiale, che dal 01/01/2010 la quota mensile degli oneri condominiali per unità immobiliare é di € 80,00=, oltre € 20,00= mensili dal 09/11/2012 per accantonare somme necessarie per interventi di manutenzione straordinaria in corso e per i quali al momento non si conosce l'ammontare complessivo e dunque la quota individuale, che non sono state corrisposte le quote mensili a carico della unità immobiliare dell'esecutato da gennaio a dicembre 2014 per complessivi € 1.200,00=, e che in data 28/06/2013 é stato approvato il bilancio consuntivo dell'esercizio finanziario dal quale l'esecutato risulta debitore di €2.063,20=.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Contrada Frà Diavolo n. 2 Villino all'interno del complesso residenziale denominato "Murgia Residence 2° Lotto". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 146, Categoria A7. Valore di stima del bene : €49.512,00=. Il valore commerciale dell'immobile pignorato é stato determinato sulla base delle seguenti variabili : ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, suoi dati metrici, situazione di mercato e della domanda e dell'offerta e dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villetta Cassano delle Murge (BA) - Contrada Frà Diavolo n. 2	123,78 mq	400,00 €/mq	€ 49.512,00	100,00	€ 49.512,00
				Totale lotto:	€ 49.512,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 11/04/2015

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - istanza al Presidente Delegato
- ✓ Altri allegati - nomina custode giudiziale e concessione proroga al c.t.u.
- ✓ Altri allegati - verbale primo accesso
- ✓ Altri allegati - fattura di spesa sostenuta per VISEAM S.r.l.
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Visura anagrafe di cassano delle Murge
- ✓ Altri allegati - fattura di spesa sostenuta per SEBEMA
- ✓ Altri allegati - Copia lettera inviata alle parti per operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Copia lettera inviata all'amministratore del condominio e relativa comunicazione di risposta
- ✓ Altri allegati - Attestazione invio copia perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Copia Concessione edilizia in sanatoria ed abitabilità
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni inviate e ricevute dall'ufficio tecnico del Comune di Cassano Murge
- ✓ Altri allegati - Copia della perizia epurata
- ✓ Altri allegati - Specifica delle spese e competenze