

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. Esec. N. 466/2021

G.E. DOTT. ANTONIO RUFFINO

XXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXX

Il C.T.U.
Arch. Rosa Angela LAERA

Architetto Rosangela Laera
rosangela.laera@gmail.com
rosaangela.laera@archiworldpec.it
3476352022 - 0883261812

INCARICO

La scrivente arch. Rosa Angela Laera è stata nominata esperto stimatore del compendio pignorato nella procedura in oggetto con provvedimento del 31.01.2022, in cui:

- si fissava l'udienza del **28.09.2022** per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.;
- In data 6.05.2022 è stato effettuato l'accesso all'immobile per sopralluogo e misurazioni. (Allegato 0 - Verbale accesso immobile)

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

La documentazione risultava mancante del certificato di stato civile degli esecutati, pertanto, la scrivente ha provveduto all'acquisizione dell'**Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio** dal Comune di Bitritto da cui risulta che l'esecutato è in regime di separazione dei beni; e del **Certificato contestuale di residenza e stato civile** da cui risulta che l'esecutato è residente nell'immobile oggetto di perizia.

(Allegato 1 - estratto atti di matrimonio _ certificato residenza e stato civile)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO SITO IN CASSANO DELLE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2 - DEPOSITO pertinenziale SITO IN CASSANO DELLE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO SEMINTERRATO

Trattandosi di appartamento al piano 2 con deposito pertinenziale al piano seminterrato con ingresso comune dal civico n. 26 di via Bovio, è stato individuato un lotto unico formato dai seguenti beni:

- **BENE N. 1** – APPARTAMENTO Cassano delle Murge (Ba) - via Bovio, n. 26 piano 2 int. 6 – Catasto fabbricati al foglio 22 part 1038 sub 17
- **BENE N. 2** – DEPOSITO Cassano delle Murge (Ba) - via Bovio, n. 26, piano S1- Catasto fabbricati al foglio 22 part 1038 sub 11

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2

L'immobile confina con vano scala, con via Bovio e con altro appartamento del piano.

BENE N° 2 - DEPOSITO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO S1

L'immobile confina corridoio di accesso e altri locali deposito.

DESCRIZIONE DEL BENE -

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – Appartamento sito in Cassano delle Murge (Ba) via Bovio n. 26 – piano 2, in catasto fabbricati al foglio 22 part 1038 sub 17.

L'immobile oggetto di valutazione è composto da un appartamento posto al secondo piano sul piano rialzato, della scala "A" con accesso da Via Bovio n. 26, con ingresso a destra per chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo, composto di 3 (tre) vani ed accessori.

Nel dettaglio dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio di distribuzione, entrando sulla destra si ha il soggiorno con balcone; procedendo sempre sulla destra vi è la camera letto che si affaccia sullo stesso balcone. In fondo al corridoio si trova un ripostiglio. Dall'ingresso procedendo a sinistra vi è la cucina con balcone; il bagno piastrellato con sanitari e vasca con finestra; camera letto ragazzi. La porta di accesso è blindata, le porte interne sono in legno, alcune hanno la parte centrale in vetro. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera. Le pareti sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pitturazioni di varia finitura e colore come evidente dal rilievo fotografico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta sul balcone. Sono presenti condizionatori tipo split con unità esterna poste sul balcone. L'impianto elettrico serve tutti gli ambienti della casa, nel corridoio è presente lampada di emergenza. L'unità immobiliare è provvista di impianto citofonico e tv. L'immobile condominiale è privo di ascensore.

BENE N° 2 - Deposito sito in Cassano delle Murge (Ba) Via Bovio N. 26 – Piano S1, in catasto fabbricati al foglio 22 part 1038 sub 11.

Si tratta di locale deposito con accesso dalla via Bovio n.26, lo stesso dell'appartamento sopra stante di cui costituisce pertinenza, sito al piano seminterrato, accessibile dopo avere percorso un corridoio attraverso porta in ferro. Ha forma regolare ed è areato da finestra. Risulta completamente occupato da oggetti.

(Allegato 2 - Rilievo fotografico).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1: Appartamento

Altezza interna m : 2,95 m

Struttura: in c.a.

Solai: in latero-cemento

Pareti interne: in laterizio intonacate

Pavimentazione interna: in gres

Rivestimenti wc: in gres porcellanato

Sanitari: in medio stato

Porte interne: tamburate in discreto stato

Porta ingresso: in legno

Infissi esterni: in discreto stato alluminio - vetrocamera

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto termico: caldaia -termosifoni

Impianto di raffrescamento: sono presenti split

Terrazza condominiale praticabile: in discrete condizioni

Ascensore: **non presente**

BENE 2 Deposito

Altezza interna: 3,20 m

Struttura: in c.a.

Solai: in latero-cemento

Pareti esterne: in stato discreto

Pareti interne: assenti

Infisso esterno: anticorodal con grata in ferro - Porta accesso in ferro

Impianto elettrico: in buone condizioni da ispezione visiva

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato prodotto certificato energetico dell'immobile /APE

Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità impianto elettrico - impianto termico

ESERCIZIO OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accesso effettuato presso il Comune di Cassano delle Murge in data 06.05.2022, dalla documentazione consultata l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 43/77 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 25/05/1977
- Variante n. 4/77 del 27/04/1979
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 06/12/1994

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto rappresentato nei grafici consultati ad eccezione del tramezzo che divide la cucina dal corridoio che nei grafici consultati risulta arretrato di circa 20 cm per una lunghezza di circa 2,80 m, tale situazione può considerarsi trascurabile considerata la vetustà e l'approssimazione dei grafici di progetto.

(Allegato 3 - Abitabilità Concessione edilizia - Allegato 6 - Planimetria stato dei luoghi)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2

(Allegato 8 - Planimetria catastale Fg 22 part 1038 sub 17 - abitazione)

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Part.	Sub .	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
22	1038	17	A/3	3	Vani 4,5	Totale: 95 m ² Totale: escluse aree scoperte: 91 m ²	Euro 302,13	2

BENE N° 2 - DEPOSITO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO SEMINTERRATO (Allegato 7- Planimetria catastale Fg 22 part 1038 sub 11 _deposito)

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Part.	Sub .	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
22	1038	11	C/2	2	20 mq	Totale 25 mq	€40,28	S1

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella precedente e alle visure allegate.

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

CRONISTORIA CATASTALI

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2 – (Allegato 8 _visura storica Foglio 22 Particella 1038 Sub _17)

Dati della richiesta	Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 22 Particella: 1038 Sub.: 17

INTESTATO

1

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	1038	17			A/3	3	4,5 vani	Totale: 95 m ² Totale: 4,85 m ² scoperta**: 91 m ²	Euro 302,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GIOVANNI BOVIO n. 26 Scala Al piano 6 Piano 2												
Notifica												
Assenzioni di studio: sottintesa il fog. 22 p. 1038 sub 17 per collegamento act.												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B998 - Foglio 22 - Particella 1038

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	1038	17			A/3	3	4,5 vani		Euro 302,13	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/04/2006 Pratica n. BA0140679 in atti dal 11/04/2006 (n. 11069.1/2006)
Indirizzo VIA GIOVANNI BOVIO n. 26 Scala Al piano 6 Piano 2												
Notifica												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 16/02/2010 Pubblico ufficiale TRIOLA LORENZA Sede CIGLIE (BA) Repertorio n. 7447 - COMPRAVENDITA/Nota presentata con Modello Unico n. 6737.1/2010 Reparto PE di BARI in atti dal 25/02/2010.			

Situazione degli intestati dal 11/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 16/02/2010
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/04/2006 Pratica n. BA0140679 in atti dal 11/04/2006 (n. 11069.1/2006)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	990	17			A/3	3	4,5 vani	Euro 302,13 L. 595.600	CLASSAMENTO del 12/12/1996 in atti dal 16/02/1998 AL SENSO DELL'ART.12 LEGGE 154/88 (n. 4641 L. 1/1996)	
Indirizzo VIA GIOVANNI BOVIO n. 26 Scala Al piano 6 Piano 2												
Notifica												
Assenzioni 1008446 Mod.58 3446												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	990	17								COSTITUZIONE del 20/05/1992 in atti dal 03/06/1992 (n. 1525.2/1992)

BENE N° 2 - DEPOSITO SITO IN CASSANO DELLE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO SEMINTERRATO - (Allegato 9_visura storica Foglio 22 Particella 1038 Sub_11)

Dati della richiesta	Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 22 Particella: 1038 Sub.: 11

INTESTATO

1

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	1038	11			C/2	2	20 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 40,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GIOVANNI BOVIO Piano 51												
Notifica												
Assenzioni di studio: sottintesa il fog. 22 p. 1038 sub 11 per collegamento act.												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B998 - Foglio 22 - Particella 1038

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	1038	11			C/2	2	20 m ²		Euro 40,28	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/04/2006 Pratica n. BA0140660 in atti dal 11/04/2006 (n. 11062.1/2006)
Indirizzo VIA GIOVANNI BOVIO Piano 51												
Notifica												
Assenzioni di studio: sottintesa il fog. 22 p. 1038 sub 11 per collegamento act.												

Situazione degli intestati dal 16/02/2010

N. 1	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/02/2010 Pubblico ufficiale TROICOLA LORENZA Sede CEGDIE (BA) Rapporto n. 7447 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 67371/2010 Reparto PI di BARI in atti dal 25/02/2010	(1) Proprietà 1/1

Situazione degli intestati dal 11/04/2006

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/04/2006 Pratica n. BA0140660 in atti dal 11/04/2006 (n. 11062.1/2006)		(1) Proprietà 1/1 fino al 16/02/2010

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	990	11			C/2	2	20 m ²		Euro 40,28 L. 78.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale
Indirizzo		VIA GIOVANNI BOVIO Piano 51										
Notizia		Perizia	1009446	Mod.58								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	990	11			C/2	2	20 m ²		L. 96	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 01/12/1988 in atti dal 17/09/1990 (n. 21/1988)
Indirizzo		VIA GIOVANNI BOVIO Piano 51										
Notizia		Perizia	1009446	Mod.58								

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/1967

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	990	11								COSTITUZIONE del 12/01/1967 in atti dal 17/09/1990 IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 2/1967)
Indirizzo		VIA BOVIO Piano 51										
Notizia		Perizia	3156	Mod.58								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/07/2005

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/07/2005 Pubblico ufficiale FEBOLI FRANCESCO Sede BARI (BA) Rapporto n. 501221 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22370.1/2005 Reparto PI di BARI in atti dal 18/07/2005		

Situazione degli intestati dal 15/11/1996

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 12/01/1967

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	NETTI COSTRUZIONI SRL Sede in BARI (BA)	00751870721*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 15/11/1996
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/01/1967 in atti dal 17/09/1990 IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 2/1967)		

TITOLARITA'

I beni che compongono il **LOTTO** di vendita appartengono a :

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2 - Catasto fabbricati foglio 22 part 1038 sub 11

Proprietà 1/1

XXXXxxnato a BARI (BA) il xxxresidente in Cassano delle Murge BA (C.F. XXXX)

BENE N° 2 - DEPOSITO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) ALLA VIA BOVIO N. 26 – PIANO SEMINTERRATO - Catasto fabbricati foglio 22 part 1038 sub 17

Proprietà 1/1

XXXXxxnato a BARI (BA) il xxxresidente in Cassano delle Murge BA (C.F. XXXX)

Il **LOTTO** viene posto in vendita per il seguente diritto:

BENE N° 1 – APPARTAMENTO - Catasto fabbricati foglio 22 part 1038 sub 11

XXXXxxnato a BARI (BA) il xxxresidente in Cassano delle Murge BA (C.F. XXXX)

Proprietà 1/1

BENE N° 2 – DEPOSITO - Catasto fabbricati foglio 22 part 1038 sub 17

XXXXxxnato a BARI (BA) il xxxresidente in Cassano delle Murge BA (C.F. XXXX)

Proprietà 1/1

Regime patrimoniale di separazione dei beni

(Allegato 1 - Estratto atto matrimonio - Allegato 4 - Atto provenienza compravendita 16.02.2010 - Allegato 7 - Ispezione ipotecaria_29.05.2022)

PROVENIENZE VENTENNALI DEI BENI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN CASSANO DELE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2
 Catasto Fabbricati Foglio 22 part. 1038 sub 17

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 16.02.2010	XxxxXXXX	Atto di compravendita			
ad oggi	CF:XXXX nato a xxxx il xxxx Proprietà per 1000/1000 *atto convenzione autenticato dal notaio Ferdinando Cuffaro di Santeramo in Colle in data 05/09/1991 (reg.to a Gioia del Colle il 23/09/1991 al n. 1484 e tr.tto a Bari il 26/09/1991 ai nn. 34218/26274 VALIDITA' anni 20 dal 1991 (Allegato 5)	Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Lorenza TRIOLA	16.02.2010	7447	2213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	25.02.2010	9683	6737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 11.07.2005	Xxxx XXXX	Atto di compravendita			
al 16.02.2010	nata a xxxxxxxxxxxx CF: XXXX Proprietà per 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Francesco REBOLI	11.07.2005	501221	24610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	15.07.2005	36919	22370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	14.07.2005	9412	

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 11.07.2005	Xxxx	Atto di compravendita SUOLO			
al 11.07.2005	nata a XXXX il xxx CF xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Concetta DELLA RATTA	15.11.1996	n24538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	03.12.1996	33288	24857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari			

BENE N° 2 - DEPOSITO - CASSANO DELLE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 - PIANO SEMINTERRATO
 Catasto fabbricati foglio 22 part 1038 sub 11

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 16.02.2010 ad oggi	XxxxXXXX CF:XXXX nato a Bari il xxxx Proprietà per 1000/1000 *atto convenzione autenticato dal notaio Ferdinando Cuffaro di Santeramo in Colle in data 05/09/1991 (reg.to a Gioia del Colle il 23/09/1991 al n. 1484 e tr.tto a Bari il 26/09/1991 ai nn. 34218/26274 VALIDITA' anni 20 dal 1991 (Allegato 5)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Lorenza TRIOLA	16.02.2010	7447	2213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	25.02.2010	9683/	6737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 11.07.2005 al 16.02.2010	Xxxx XXXX nata a xxxx xxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Francesco REBOLI	11.07.2005	501221	/24610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	15.07.2005	36919	22370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	14.07.2005	9412	

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal al 11.07.2005	Xxxx nata a XXXX x il xxxxx CF xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1000/1000	Atto di compravendita SUOLO			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Concetta DELLA RATTA	15.11.1996	n24538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	03.12.1996	33288	24857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari			

Sinteticamente, all'esecutato **Xxxxe**, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili siti in Cassano delle Murge Foglio 22 Particella 1038 Sub. 17 Particella 1038 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 16/02/2010 Numero di repertorio 7447/2213 Notaio TRIOLA LORENZA Sede Ceglie del Campo (BA) trascritto il 25/02/2010 nn. 9683/6737 da potere di XXXX Nata il 05/06/1976 a Carbonara di Bari (BA) Codice fiscale XXXX

A XXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Cassano Delle Murge Foglio 22 Particella 990 Sub. 17 Particella 990 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 11/07/2005

Numero di repertorio 501221/24610 Notaio REBOLI FRANCESCO Sede BARI trascritto il 15/07/2005 nn. 36919/22370 da potere di XXXX Nata il 15/04/1944 a XXXX (BA) Codice fiscale

A Xxxx la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Cassano delle Murge Foglio 22 Particella 990 Sub. 17 Particella 990 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del **15/11/1996** numera di repertorio 24538 Notaio Della Ratta Concetta Adriana sede Bari trascritto il 03/12/1996 nn. 33288/24857

Per quanto riguarda i predetti immobili costituenti i Bene n.1 e n.2 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 come da Certificato notarile in atti prodotto dal Creditore precedente.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. La sottoscritta ha effettuato le specifiche verifiche all'attualità allegate alla presente perizia.

Dall'esame dell'Atto di provenienza (Compravendita con cui i beni sono pervenuti all'esecutato) risulta convenzione di atto d'obbligo autentificato dal notaio Ferdinando Cuffaro di Santeramo in Colle in data 05/09/1991, registrato a Gioia del Colle il 23/09/1991 al n. 1484 – registrato a Bari il 26/09/1991 ai nn. 34218/26274 che *"l'acquirente dixxxx di ben conoscere, accettandone per sè, eredi ed aventi causa, tutti i relativi effetti formali e sostanziali"*. Tale convenzione non è riportata nella CERTIFICAZIONE NOTARILE prodotta dal creditore precedente.

Trattasi di Convenzione di atto d'obbligo per edilizia abitativa convenzionata L 10/77, la cui durata - ai sensi del CAPO V della stessa Convenzione - è di anni 20, a partire dal 1991.

(Allegato 5: Convenzione di atto d'obbligo)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO - CASSANO DELE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2

BENE N° 2 – DEPOSITO - CASSANO DELLE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 - PIANO SEMINTERRATO

Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dell'immobile.

Calcolo superficie commerciale.

La sottoscritta ha misurato con distanziometro laser il lotto oggetto della presente procedura in data 06.05.2022 in conformità con i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e della prassi consolidata che qui sinteticamente si riporta. La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

In allegato la planimetria con il rilievo dello stato dei luoghi del BENE 1 appartamento e BENE 2 deposito.

(Allegato 6 – Planimetria stato dei luoghi _Rilievo BENE 1 -BENE 2)

TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Piano	Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda * mq	Coefficiente ponderazione	Sup. convenzionale mq	Altezza
2	Abitazione	83,7	99,2	1	99,2	2,95 m
2	Balconi	11,8	11,8	0,3	3,54	
S1	Deposito	19,35	22,4	0,3	6,72	3,2 m
Totale superficie convenzionale					109,46	

**superficie dei vani principali e degli accessori diretti, compresi muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

Il bene non è comodamente divisibile in natura

L'immobile ricade in una zona a ridosso del centro di Cassano delle Murge, a destinazione prevalentemente residenziale, dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche e caratterizzata da una discreta presenza di servizi. La posizione consente di raggiungere agevolmente tanto il centro storico quanto i principali collegamenti con i centri limitrofi, con un buon grado di accessibilità.

L'appartamento (Bene 1) si trova al secondo piano dello stabile con ingresso da via Bovio al civico 26 (Allegato 2 - Rilievo fotografico) .Il deposito (Bene 2) ricade nello stesso edificio del Bene 1. Ha accesso dal portone condominiale alla via Bovio civico 26 con porta di accesso interna alla scala condominiale, pertanto risulta pertinenziale all'appartamento per civile abitazione sito al secondo piano del medesimo edificio di cui costituisce pertinenza.

VETUSTA'

Dagli atti risulta che l'edificio condominiale in cui ricadono i beni oggetto di stima è stato ultimato in data 1.12.1986 e la Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata il 06.12.1994 (Allegato 3 – Abitabilità – Concessione edilizia).

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, al momento del sopralluogo effettuato in data 06.05.2022, è risultata abitata della famiglia dell'esecutato che utilizza anche il deposito.

Lo stato di conservazione generale può considerarsi discreto.

SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i beni risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia (Allegato 1 - Stato famiglia - Estratto atto matrimonio). Il locale deposito come evidente dalle foto alla data del sopralluogo risultava completamente occupato da materiali vari (mobili, oggetti).

INDICAZIONE DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti. Restano, comunque, le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento, indicate nel paragrafo seguente.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni: Nell'atto di provenienza risulta richiamato l'atto d'obbligo autenticato dal notaio Ferdinando Cuffaro di Santeramo in Colle in data 05/09/1991, registrato a Gioia del Colle il 23/09/1991 al n. 1484 – registrato a Bari il 26/09/1991 ai nn. 34218/26274. Trattasi di Convenzione di atto d'obbligo per edilizia abitativa convenzionata L 10/77, la cui durata - ai sensi del CAPO V della stessa Convenzione - è di anni 20. (Allegato 5: Convenzione di atto d'obbligo)

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: dall'estratto dell'atto di matrimonio (Allegato 1 - Estratto atto matrimonio) risulta che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio(20.10.2012) l'esecutato e la moglie hanno scelto il regime di separazione dei beni;

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione,

accessorio, adiacenza e pertinenza, comunione oneri, diritto, regione ed azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, risultano individuati sull'immobile oggetto della presente procedura, con riferimento al ventennio precedente la data del pignoramento in oggetto, le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si precisa, che ai fini della completezza della documentazione relativa ad iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente con la documentazione ipocatastale depositata, la sottoscritta ha eseguito ispezione ipotecaria dei beni oggetto di procedura all'attualità. (Allegato 10 _ Ispezione ipotecaria 13.06.2022)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO - CASSANO DELE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2

Foglio 22 - Particella 1038 - Subalterno 17

BENE N° 2 - DEPOSITO - CASSANO DELE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 – PIANO SEMINTERRATO

Foglio 22 - Particella 1038 - Subalterno 11

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA - MUTUO FONDIARIO

ISCRITTO a Bari il 25/02/2010

Registro Particolare 1733 Registro Generale 9684

Notaio TRIOLA LORENZA

N. Repertorio 7448/2214 del 16/02/2010

Capitale €135.000,00 - Totale €270.000,00 - Durata 30 anni

A favore di BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA

Contro XXXXXXXXXNato il 22/03/1983 a BARI Codice fiscale XXXX

Grava su Cassano Delle Murge Foglio 22 Particella 1038 Sub. 17 Particella 1038 Sub. II

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascritto a Bari il 25/02/2010

Registro Particolare 6737 Registro Generale 9683

Rogante: LORENZA TRIOLA

Repertorio 7447/2213 del 16/02/2010

TRASCRIZIONE CONTRO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Bari il 08/11/2021 -

Registro Particolare 40157 Registro Generale 53954

Rogante UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 7162 del 14/10/2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04880740263

Contro XXXXXXXXXNato a BARI Codice fiscale L

Grava su Cassano Delle Murge Foglio 22 Particella 1038 Sub. 17 Particella 1038 Sub. 11

Relativamente agli immobili che costituiscono il LOTTO UNICO di vendita si sono individuate le seguenti FORMALITÀ che saranno cancellate a cura della procedura:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO - CASSANO DELE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2

Foglio : 22 - Particella 1038 - Subalterno 17

BENE N° 2 - DEPOSITO Foglio : 22 - Particella 1038 - Subalterno 21

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA - MUTUO FONDIARIO

ISCRITTO a Bari il 25/02/2010

Registro Particolare 1733 Registro Generale 9684

Notaio TRIOLA LORENZA

N. Repertorio 7448/2214 del 16/02/2010

Capitale €135.000,00 - Totale €270.000,00 - Durata 30 anni

A favore di BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA

Contro XXXXXXXXNato il xxxx a xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su Cassano Delle Murge Foglio 22 Particella 1038 Sub. 17 Particella 1038 Sub. II

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 27/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Bari il 08/11/2021 -

Registro Particolare 40157 Registro Generale 53954

Rogante UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI BARI

Repertorio 7162 del 14/10/2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04880740263

Contro XXXXXXXXNato il xxxxxx a BARI Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su Cassano Delle Murge Foglio 22 Particella 1038 Sub. 17 Particella 1038 Sub. 11

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Con PEC inviata in data 13.05.2022 è stata trasmessa all'amministratore del condominio richiesta di: - importo annuo delle spese fisse di gestione /di manutenzione condominiali; sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori al giugno 2022.

In data 15.06.2022 con PEC l'Amministratore ha comunicato la distinta quote condominiali ordinarie dovute da XxxxXxxxche ammonta ad € **8.986,33**. (Allegato 13 – Condominio quote dovute)

STIMA

LOTTO UNICO _VALUTAZIONE DEL BENE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO - CASSANO DELE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2

Foglio : 22 - Particella 1038 - Subalterno 17

BENE N° 2 - DEPOSITO - CASSANO DELE MURGE (BA) VIA BOVIO N. 26 – PIANO 2

Foglio : 22 - Particella 1038 - Subalterno 21

METODOLOGIA APPLICATA ALLA STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo sintetico-comparativo con riferimento ai seguenti parametri:

- Conformità urbanistiche – catastali – stato manutentivo del bene
- Consultazione osservatorio dei valori immobiliari -OMI Agenzia delle Entrate
- Consultazione Borsino Nazionale Immobiliare
- Consultazione agenzie immobiliari locali

La consultazione dei dati dalle fonti citate ha concorso a determinare i più probabili valori di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferiti alla data in cui sono state

effettuate le predette indagini e comparazioni che hanno riguardato, come già accennato, anche appartamenti in vendita in immobili simili.

Sinteticamente si è fatto riferimento a:

- **Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:** i valori di mercato -Anno 2021- semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona/ centrale B2, microzona 1,(ambito nel quale è ricompreso il fabbricato) variano da un **minimo di 650,00 €/mq** ed un massimo di € 950,00 €/mq.

- **Borsino Immobiliare nazionale:** Comune: Cassano delle Murge - medesima zona OMI - per Abitazioni in stabili di 2 fascia media il valore minimo è **€/mq 637,00** .

Considerando l'immobile oggetto di perizia le cui caratteristiche sono ampiamente indicate nei paragrafi precedenti si ritiene di applicare la media tra il valore minimo espresso da OMI €/mq 650 ed il valore del Borsino Immobiliare pari a €/mq 637,00.

€/mq 643,50

Il valore così ottenuto rientra nei dati rilevati dalle indagini dirette e risulta allineato ad immobili comparabili per tipologia e caratteristiche ed al valore medio emerso dalla indagine diretta dei prezzi-offerta. (Allegato 12-Valori immobiliari Cassano Murge OMI_Borsino immobiliare – annuncio immobiliare appartamento nello stesso edificio)

CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter assegnare il valore di **€/mq 643,50** per unità di superficie omogeneizzata dei due beni costituenti il Lotto unico. Pertanto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate risulta:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento	mq 109,46	€/mq 643,50	€ 70.437,51,00	100%	€ 70.437,51
Bene N° 2 Deposito					

ADEGUAMENTI DELLA STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE - APE

Riduzione per tener conto delle conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario necessarie per la regolarizzazione delle quote condominiali insolute (come documentate) e redazione APE :

Tipologia adeguamento	Valore
redazione APE	150,00 €
Quote condominiali insolute	8.986,33€
TOTALE Adeguamenti	9.136,33 €

IL VALORE COMMERCIALE del lotto in questione si stima pertanto pari a:

VALORE DI STIMA	€ 70 437,51
COSTI NON CONFORMITA' a detrarre	€ 9 136,33

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO	€ 61 301,18
-------------------------------------	--------------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA: PREZZO A BASE D'ASTA

A tale valore si applica una ulteriore decurtazione forfettaria (richiesta anche dai quesiti conferiti) del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare, per eventuali potenziali oneri di adeguamento/regolarizzazione e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta, pertanto il valore di stima finale del lotto è pari :

€ 61 301,18 x 15% = → € 9 195,18	€ 61 301,18 - € 9 195,18 = € 52 106,00
---	---

CONCLUSIONI

Il prezzo base a base d'asta del lotto in oggetto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pari a:

€ 61 301,18 - € 9 195,18 = € 52 106,00# che si arrotondano ad €52.100,00#

(diconsi Euro cinquantaduemilacent,00)

TABELLA RIEPILOGATIVA – FORMAZIONE LOTTO			
Identificazione del bene	Dati Catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
Abitazione Via Bovio 26 Cassano Murge	Foglio : 22 - Particella 1038 – Sub. 17	1/1	€ 52.100,00
Deposito Via Bovio 26 Cassano Murge	Foglio : 22 - Particella 1038 – Sub. 11		

Si chiarisce che i risultati ottenuti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, è esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Con la presente relazione il CTU ritiene di avere adempiuto al mandato affidatole, ringrazia l'ill.mo Giudice dott. Antonio RUFFINO per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento si renda necessario.

15.06.2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Rosa Angela Laera



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 0_VERBALE ACCESSO 06.05.22 PROC. ES. rge 466-21 esperto
- Allegato 1 - Estratto atto matrimonio Certificato residenza stato civile
- Allegato 2 - Rilievo fotografico
- Allegato 3 -Titolo edilizio - Abitabilità
- Allegato 4-Atto provenienza_ compravendita 24.10.1972
- Allegato 5_ Convenzione - atto d'obbligo
- Allegato 6 - Planimetria stato dei luoghi - rilievo grafico LOTTO UNICO Bene n.1 -Bene n.2
- Allegato 7 - Planimetria catastale deposito F 22 Part 1038 Sub 11
- Allegato 8 - Planimetria catastale appartamento Foglio 22 Particella 1038 Sub_17
- Allegato 9 - Visura storica deposito F 22 Part 1038 Sub 11
- Allegato 10 - Visura storica appartamento Foglio 22 Particella 1038 Sub_17
- Allegato 11 - Ispezione ipotecaria
- Allegato 12 -valori OMI -Borsino _ annunc imm Cassano
- Allegato 13. – Quote condominio - Istanza –Risposta amministratore
- Allegato 14 - SEPARATA SUCCINTA RELAZIONE - quesito 15
- Allegato 15- Foglio riassuntivo identificativi catastali informato RTF
- Allegato 16- Perizia epurata



INDICE

INCARICO	2
PREMESSA	2
DESCRIZIONE	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITA'	3
CONFINI	3
CONSISTENZA	3
CRONISTORIA DATI CATASTALI	5
DATI CATASTALI	6
VETUSTA	7
STATO CONSERVATIVO	7
SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	7
STATO DI OCCUPAZIONE	8
PROVENIENZE VENTENNALI	8
INDICAZIONE DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	9
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI/ REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	10
REGOLARITA' EDILIZIA	10
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	11
STIMA	13
LOTTO UNICO _VALUTAZIONE DEL BENE	13
CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	14
ADEGUAMENTI DELLA STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	14
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA : PREZZO A BASE D'ASTA	14
CONCLUSIONI	15
ELENCO ALLEGATI	16