
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 488/2019 del R.G.E.

promossa da

Siena NPL 2018 srl

Codice fiscale: 14535321005

contro

Via San Giovanni, 16

70020 - Cassano delle Murge (BA)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 488/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.500,00	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** - Fabbricato civile ubicato a Cassano delle Murge (BA) - VIA San Giovanni, 16

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato di antica edificazione, in pieno centro storico dell'abitato di Cassano delle Murge, già destinato a civile abitazione; allo stato in totale abbandono dopo un ipotetico uso seguito ad una ristrutturazione databile negli anni '80-'90. Consta di un primo piano costituito da un unico vano, ora in comunicazione con un unico vano a piano seminterrato e con un vano/deposito, abusivo, e adiacente terrazzo a livello posti a secondo piano; tutti comunicanti per tramite di scale interne in legno, ripide. La superficie calpestabile è di circa 40 mq. Si accede a primo piano da scalinata esterna dipartentesi da pubblica via e al piano seminterrato da adiacente porticina.

Ricade in 'Zona A1' del vigente PRG.

Quanto a servizi di quartiere, si ribadisce che l'immobile è situato in pieno centro storico, a qualche centinaio di metri dalla Casa comunale e quindi dalla piazza, fulcro di tutte le attività civili e sociali del piccolo borgo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/01/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Vincenzo Matera

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassano delle Murge (BA) - VIA San Giovanni, 16

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 1/1)
Codice fiscale: _____



Via San Giovanni, 16
70020 - Cassano delle Murge (BA)

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

A Ovest l'immobile confina con strada pubblica e di accesso, Via San Giovanni; a Nord, a Est e a Sud con _____.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,00 mq	27,25 mq	1,00	27,25 mq	3,10 m	1
Abitazione	20,00 mq	27,25 mq	0,70	19,07 mq	2,50 m	S1
Locale di deposito	11,00 mq	19,90 mq	0,25	4,97 mq	1,70 m	2
Terrazza	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				52,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'immobile, e per esso i vani a piano seminterrato e primo piano, risultano regolarmente accatastati ed ivi sono qualificati rispettivamente con Cat. A/5 e A/4 (All.to 5, visura storica sub 1; All.to 6, visura storica sub 3; All.to 7, planimetria catastale sub 1; All.to 8, planimetria catastale sub 3). Ai sensi delle norme attuali, almeno il piano seminterrato, non potrebbe avere una destinazione per civile abitazione, considerata la condizione di seminterrato e l'altezza massima al soffitto inferiore a 2,70 m. Il vano deposito a secondo piano è da considerare abusivo e non sanabile, viene pertanto considerato alla stregua di lastrico solare, con difficoltà di accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/02/2001	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 287, Sub. 3 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 28/02/2001	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 287, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5



		Rendita € 0,08 Piano 1-2
Dal 28/02/2001 al 07/12/2006	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 287, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 25 mq Rendita € 51,13 Piano 1-2
Dal 28/02/2001 al 07/12/2006	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 287, Sub. 3 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 Superficie catastale 25 mq Rendita € 47,00 Piano S1
Dal 07/12/2006 al 12/07/2019	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 287, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 25 mq Rendita € 51,13 Piano 1-2
Dal 07/12/2006 al 12/07/2019	-----	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 287, Sub. 3 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1 Superficie catastale 25 mq Rendita € 47,00 Piano S1

09.11.2015 si rilevano annotazioni in visura catastale: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie = 25 mq, al netto delle aree scoperte

22.12.2015 si rilevano annotazioni in visura catastale: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2015 protocollo n. BA0419549 in atti dal 22/12/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 174756.1/2015)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	287	3		A5	5	1	25 mq	47 €	S1	
	29	287	1		A4	2	1,5	25 mq	51,13 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, ovvero è presente un vano a secondo piano non accatastato. Non si provvede all'accatastamento poichè trattasi di opera abusive non sanabile. Vi è corrispondenza catastale relativamente ai sub 1 e 3.



PRECISAZIONI

L'accesso forzoso, su istanza e conseguente Ordinanza del GE, si è reso necessario in costanza di totale inerzia e irreperibilità, dell'Esecutato.

Dalla documentazione agli atti di causa, risulta pignorato l'immobile sito in Cassano delle Murge, in Via S. Giovanni Battista, ai civici 22 e 24. L'attuale numerazione stradale è attribuita ad immobili di altra proprietà estranea alla procedura; tale circostanza è stata accertata durante gli innumerevoli sopralluoghi e riscontri congiuntamente esperiti dal Custode e dal CTU, presso gli Uffici comunali del Comune di Cassano delle Murge, e non solo. Per ragioni di riservatezza si omette il nome dell'attuale proprietario, estraneo al processo, e i documenti pertinenti e correlati che il Custode e il CTU hanno reperito.

Pertanto, sulla base della sola cartografia catastale (All.to 4, stralcio planimetrico catastale; All.to 10, ortofoto e zonizzazione PRG), poichè di nessuna utilità sono risultate le ricerche e le domande ufficiali rivolte all'Amm.ne comunale (All.to 9, risposta PM Cassano), si è proceduto all'accesso forzoso (All.to 3, verbali di sopralluogo; agli atti i contestuali verbali di sopralluogo del Custode).

La difformità con la situazione catastale attuale agli atti non riguarda il piano seminterrato e il primo piano, le cui planimetrie sono state riscontrate sui luoghi e sono corrette; la difformità riguarda il vano deposito di secondo piano (All.to 9, planimetria del secondo piano), verosimilmente realizzato abusivamente durante i lavori di manutenzione straordinaria con ristrutturazione.

A seguito di accesso specifico (del 01.07.2020) presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stato riscontrato che non vi è traccia alcuna di pratiche edilizie del pre-esistente e di nessun altro tipo di intervento a nome dell'attuale Proprietaria eseguita, nulla a nome dei suoi danti causa per un quarantennio addietro.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile, benchè oggetto di manutenzione straordinaria e ristrutturazione operata alcuni decenni or sono, versa in condizioni precarie anche per lo stato di abbandono che, verosimilmente, dura da non poco tempo: quando sia stata completata, ovvero interrotta, la ristrutturazione è dubbio non facilmente risolvibile; le pareti interne ed esterne necessitano di interventi sostanziosi di ridipintura previa preparazione del fondo mediante riparazione di ampie parti di intonaco soggette a distacco. Tutti gli infissi vanno rifatti; gli impianti a rete ripristinati/rifatti. Non esiste sistema di riscaldamento. Il collegamento fra piano seminterrato e primo piano, realizzato con scala in legno nel vano allargato della canna fumaria a servizio di focolare persistente a piano seminterrato, non risulta completato nelle rifinitura murarie (vedasi FOTO).

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non è dato conoscere l'epoca di costruzione; poichè l'immobile in parola si trova in pieno centro storico del Comune di Cassano Murge, rilevato che le planimetrie di accatastamento, non modificate, risalgono al 1943, è presumibile una edificazione dei primi decenni del novecento. Al sopralluogo si è resa evidente un'opera di ristrutturazione, interna ed esterna, senza modificazione della sagoma dell'edificio, realizzata verosimilmente negli anni '80-'90. Trattasi di un modesto edificio, con fondazioni probabilmente nude del muro portante in elevazione costituito da pietra calcarea con doppio paramento lavorato legato da pietrame misto a terra rossa; volta a 4 pannelli il soffitto in tufo di piano seminterrato, a 2,50 m dal pavimento all'intradosso massimo, e volta a botte a primo piano, a 3,10 m dal pavimento fino al culmo dell'intradosso; piano di imposta a circa 1,5 m. All'unico vano di piano seminterrato, di superficie utile calpestabile pari a circa 27 mq, si accede da strada pubblica, ora Via San Giovanni (già Via San Giovanni Battista), mediante una modesta porticina (1,60 x 0,70 m) scendendo 3 gradini per complessivi 80 cm circa sotto il piano stradale. Il pavimento è rifatto con mattonelle vari colori; dei muri perimetrali sono stati riportati a vista i conci di pietra calcarea in più punti, valorizzando anche piccoli archi, la restante parte è intonacata. Entrando, a sinistra, su di un piano portato praticamente a livello stradale, è stato ricavato un vano protetto da un paravento precario, quale servizio igienico munito di un lavabo e di una seduta; è accessibile senza porta. A destra, e in parte nello spessore della muratura perimetrale, doveva esserci un focolare testimoniato ora dal vano della canna fumaria (visibile ancora oggi dall'esterno la struttura a ridosso del muro perimetrale, elevata fino a secondo piano) che, durante i lavori di ristrutturazione, è stato abbattuto/rimosso, il vano del focolare e della canna fumaria ampliati nella muratura fino a ricavare un antro entro il quale è posizionata una ripidissima scala in legno che comunica con il primo piano. All'unico vano di primo piano, di superficie utile pari a circa 27 mq, si accede, da sempre, da scala esterna sulla pubblica via costituita da 6 gradini in pietra calcarea per giungere alla porta di accesso (una semplice porta in legno ad una sola anta), superata la quale, si salgono due ulteriori gradini per giungere a primo piano, a quota di circa 2 metri sul piano stradale. Anche questo vano risulta ristrutturato, re-intonacato, ri-pavimentato. Nell'angolo S-O, in corrispondenza dell'antro di comunicazione con il piano seminterrato (di cui innanzi), e che forse ospitava un minuscolo vano WC, vi è una ripida scala in legno che conduce a secondo piano immettendo, per tramite di una botola aperta nella volta, in vano deposito ricavato sul lastrico solare ottenuto, durante i lavori di ristrutturazione, mediante rimozione del tetto di copertura (verosimilmente a doppia falda con copertura in coppi). Questo vano, della superficie utile calpestabile di circa 11 mq, è costituito da un volume chiuso al tetto da una soletta in clst piana coperta da tegole, a una falda, con pendenza verso Nord, da muratura perimetrale in tufo a un solo paramento con tufo perpedagno, e si continua su un terrazzino a livello (di circa 7 mq), chiusa da muretto 'parapetto'. Il vano deposito, con altezza massima interna a 2,0 m e minima 1,45 m, è minimamente intonacato, con pavimento rivestito con mattoni di scarso pregio come pure il terrazzino.

I servizi a rete, ove esistenti, non sono funzionanti: la rete idrica, esterna in tubi in PVC, appare non completata o svelta; vi accenno di rete fognante; a primo piano non vi è traccia di rete idrica e fognante, non vi è servizio igienico. La rete elettrica, ove esistente, è esterna in canaline sovrapposte, come le cassette di derivazione e portafrutto; il contatore 'ENEL', presente, non è alimentato.

L'unica facciata esterna, a Ovest, su strada pubblica, è intonacata, ma ormai priva di pittura, ove mai fosse stata applicata.

Infissi. La porta di accesso a piano seminterrato è costituita da una sorta di persiana in legno a protezione di una porta costituita da telaio di ferro e vetro (l'unica 'aria' per il piano seminterrato). La porta di accesso a primo piano è costituita da una porta in legno ad una sola anta, che immette direttamente nell'unico vano costituente il primo piano; vi una finestra in legno a due ante e vetro semplice (rotti). L'accesso al secondo piano è costituito dalla sola scala in legno già descritta; il vano deposito comunica con il terrazzino con una porta in ferro e vetro; sul lato Ovest prospiciente la strada vi è una finestra in legno con vetro, sulla parete verso il terrazzino vi una piccola finestrella.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile pignorato è stato oggetto di accesso forzoso; è risultato disabitato, presenti all'interno masserizie e rifiuti vari, mobilio/arredo in disfacimento, rete idraulica divelta/non connessa o non completata; contatore AQP rimosso; rete elettrica incompleta/rimossa.

Si precisa che al valore dell'immobile, sono stati detratti oneri forfettariamente determinati per la rimozione di rifiuti, mobili deteriorati e quant'altro esistente di mobile all'interno.

Le chiavi di accesso sono nella disponibilità del Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1987 al 28/02/2001	-----, nato a Bari il 14.07.1934, proprietario per 1/2; -----, nata a Bari il 31.01.1939, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: -----	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Severo Vernice Maria Antonietta	24/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2001 al 07/12/2006	-----, nato a Bari il 22.08.1942, proprietario per l'intero. Codice Fiscale/P.IVA: ----- ---	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Severo Vernice Maria Antonietta	28/02/2001	94268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006 al 12/07/2019	-----, nata a Bari il 23.11.1983, proprietario per l'intero. Codice Fiscale/P.IVA: ----- -	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Severo Vernice Maria Antonietta	07/12/2006	97210	15825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Bari il 18/12/2006
 Reg. gen. 70100 - Reg. part. 13986
 Quota: intero
 Importo: € 200.000,00
 A favore di MPS
 Contro -----
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Data: 07/12/2006
 N° repertorio: 97211
 N° raccolta: 15826
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Roma il 01/10/2012
 Reg. gen. 37090 - Reg. part. 4373
 Quota: intero
 Importo: € 55.754,66
 A favore di Equitalia Sud spa di Roma
 Contro -----
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 27.877,33
 Data: 26/09/2012
 N° repertorio: 1029
 N° raccolta: 1412

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Bari il 03/10/2019
 Reg. gen. 43750 - Reg. part. 31438
 Quota: intero
 A favore di Siena NPL 2018 srl
 Contro -----
 Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato si trova in 'Zona A1/2' del vigente PRG del Comune di Cassano delle Murge, adottato con Del. di CC del 03.06.2002, prot. 8642. Trattasi di area in pieno centro storico ove le NTA prevedono:

<<... La zona "A1" costituisce zona da recuperare ai sensi della legge 457/78; per essa va redatto un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica che definisca gli interventi urbanistici tendenti al risanamento, recupero e valorizzazione del centro storico.

3. In assenza di tale piano sono consentiti interventi diretti solo per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell'art. 31, legge n.457/78) ...>>.

I vincoli da PRG per detta zona omogena sono molto stringenti e prescrittivi; per tale ragione si rimanda all'Art. 21 delle NTA vigenti (All.to 11, stralcio delle NTA, art 21).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Una ricerca puntuale, approfondita, presso l'Uff. Tecnico del Comune di Cassano delle Murge, ha dato esito negativo in relazione a qualsivoglia pratica edilizia, a nome dell'odierno Esecutato e a nome dei danti causa, come rilevati dalla relazione notarile e dai dati catastali attuali e storici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si ribadisce e si precisa che non esiste traccia di impianto termico; l'impianto idrico e fognante è parziale: vi è un tentativo di realizzazione, vi sono tubi esterni variamente collegati con qualche utenza/apparecchio e lavello che risulta ora divelto a piano seminterrato. Non è in situ il contatore AQP. Il contatore di energia elettrica esiste ma non risulta alimentato; l'impianto elettrico in canaline sovrapposte è parzialmente realizzato, non funzionante.

Il CTU ha redatto e allegato l'APE (All.to 13).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di variabili di mercato, delle condizioni oggettive di esso, del contesto. In particolare, si fa riferimento a: ubicazione dell'immobile e caratteri del centro urbano, caratteristiche e peculiarità della zona; stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici; infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza o meno, con riferimento a all'esame di documenti ufficiali pertinenti; 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 mercato da attribuire agli immobili 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.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'oggetto di stima, in comparazione con immobili 'simili', si è operata adeguata correzione.

Le ulteriori correzioni sono state apportate, in riduzione, sia per disposizione del GE, sia per tenere conto dell'abuso edilizio di secondo piano, sia delle oggettive condizioni di degrado, ovvero di ristrutturazione mai ultimata.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassano delle Murge (BA) - VIA San Giovanni, 16
Trattasi di fabbricato di antica edificazione, in pieno centro storico dell'abitato di Cassano delle Murge, già destinato a civile abitazione; allo stato in totale abbandono dopo un ipotetico uso seguito ad una ristrutturazione databile negli anni '80-'90. Consta di un primo piano costituito da un unico vano, ora in comunicazione con un unico vano a piano seminterrato e con un vano/deposito, abusivo, e adiacente terrazzo a livello posti a secondo piano; tutti comunicanti per tramite di scale interne in legno, ripide. La superficie calpestabile è di circa 50 mq. Si accede a primo piano da scalinata esterna dipartentesi da pubblica via e al piano seminterrato da adiacente porticina. Ricade in 'Zona A1' del vigente PRG. Quanto a servizi di quartiere, si ribadisce che l'immobile è situato in pieno centro storico, a qualche centinaio di metri dalla Casa comunale e quindi dalla piazza, fulcro di tutte le attività civili e sociali del piccolo borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 287, Sub. 3, Categoria A5 - Fg. 29, Part. 287, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 39.705,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cassano delle Murge (BA) - VIA San Giovanni, 16	52,94 mq	750,00 €/mq	€ 39.705,00	100,00%	€ 39.705,00
				Valore di stima:	€ 39.705,00

Valore di stima: € 39.705,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Altro: rimessa in pristino con demolizione del vano a secondo piano, non sanabile, riedificazione del tetto, oneri progettuali, sicurezza di cantiere.	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: rimozione di rifiuti, suppellettili, parti di impianti a rete	2000,00	€

Valore finale di stima: € 21.749,25 Valore finale di stima in cifra tonda: € 21.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di specifico incontro appositamente richiesto dal CTU (realizzatosi il giorno 21.01.2021), il Funzionario preposto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge, valutati gli atti e i fatti rappresentati, ha dichiarato la NON SANABILITA' dell'abuso edilizio commesso sull'immobile pignorato costituito dalla sopraelevazione a secondo piano di un vano deposito (con annesso terrazzino a livello) (All.to 9, planimetria del secondo piano).

Il CTU, visto le norme di PRG e le NTA, concorda e non provvede all'accatastamento di detto vano a secondo piano essendo opera abusiva non sanabile soggetta a demolizione con rimessa in pristino delle condizioni originarie.

I servizi a rete, idrico e fognante, rete elettrica, non sono funzionanti, in parte inesistenti.

Nel vano a seminterrato vi è accatastamento di mobilio diruto e immondizie varie, verosimile lascito di pregresse occupazioni dell'immobile (dal valore dell'immobile viene detratta una somma da destinare allo sgombrò di tutto quanto è presente all'interno).

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 29/01/2021

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

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassano delle Murge (BA) - VIA San Giovanni, 16
Trattasi di fabbricato di antica edificazione, in pieno centro storico dell'abitato di Cassano delle Murge, già destinato a civile abitazione; allo stato in totale abbandono dopo un ipotetico uso seguito ad una ristrutturazione databile negli anni '80-'90. Consta di un primo piano costituito da un unico vano, ora in comunicazione con un unico vano a piano seminterrato e con un vano/deposito, abusivo, e adiacente terrazzo a livello posti a secondo piano; tutti comunicanti per tramite di scale interne in legno, ripide. La superficie calpestabile è di circa 50 mq. Si accede a primo piano da scalinata esterna dipartentesi da pubblica via e al piano seminterrato da adiacente porticina. Ricade in 'Zona A1' del vigente PRG. Quanto a servizi di quartiere, si ribadisce che l'immobile è situato in pieno centro storico, a qualche centinaio di metri dalla Casa comunale e quindi dalla piazza, fulcro di tutte le attività civili e sociali del piccolo borgo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 287, Sub. 3, Categoria A5 - Fg. 29, Part. 287, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in 'Zona A1/2' del vigente PRG del Comune di Cassano delle Murge, adottato con Del. di CC del 03.06.2002, prot. 8642. Trattasi di area in pieno centro storico ove le NTA prevedono: <<... La zona "A1" costituisce zona da recuperare ai sensi della legge 457/78; per essa va redatto un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica che definisca gli interventi urbanistici tendenti al risanamento, recupero e valorizzazione del centro storico. 3. In assenza di tale piano sono consentiti interventi diretti solo per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell'art. 31, legge n.457/78) ...>> I vincoli da PRG per detta zona omogenea sono molto stringenti e prescrittivi; per tale ragione si rimanda all'Art. 21 delle NTA vigenti (All.to 11, stralcio delle NTA, art 21).

Prezzo base d'asta: € 21.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 488/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassano delle Murge (BA) - VIA San Giovanni, 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 287, Sub. 3, Categoria A5 - Fg. 29, Part. 287, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	52,94 mq
Stato conservativo:	L'intero immobile, benchè oggetto di manutenzione straordinaria e ristrutturazione operata alcuni decenni or sono, versa in condizioni precarie anche per lo stato di abbandono che, verosimilmente, dura da non poco tempo: quando sia stata completata, ovvero interrotta, la ristrutturazione è dubbio non facilmente risolvibile; le pareti interne ed esterne necessitano di interventi sostanziosi di ridipintura previa preparazione del fondo mediante riparazione di ampie parti di intonaco soggette a distacco. Tutti gli infissi vanno rifatti; gli impianti a rete ripristinati/rifatti. Non esiste sistema di riscaldamento. Il collegamento fra piano seminterrato e primo piano, realizzato con scala in legno nel vano allargato della canna fumaria a servizio di focolare persistente a piano seminterrato, non risulta completato nelle rifinitura murarie (vedasi FOTO).		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di antica edificazione, in pieno centro storico dell'abitato di Cassano delle Murge, già destinato a civile abitazione; allo stato in totale abbandono dopo un ipotetico uso seguito ad una ristrutturazione databile negli anni '80-'90. Consta di un primo piano costituito da un unico vano, ora in comunicazione con un unico vano a piano seminterrato e con un vano/deposito, abusivo, e adiacente terrazzo a livello posti a secondo piano; tutti comunicanti per tramite di scale interne in legno, ripide. La superficie calpestabile è di circa 50 mq. Si accede a primo piano da scalinata esterna dipartentesi da pubblica via e al piano seminterrato da adiacente porticina. Ricade in 'Zona A1' del vigente PRG. Quanto a servizi di quartiere, si ribadisce che l'immobile è situato in pieno centro storico, a qualche centinaio di metri dalla Casa comunale e quindi dalla piazza, fulcro di tutte le attività civili e sociali del piccolo borgo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 18/12/2006
Reg. gen. 70100 - Reg. part. 13986
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di MPS
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Data: 07/12/2006
N° repertorio: 97211
N° raccolta: 15826
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Roma il 01/10/2012
Reg. gen. 37090 - Reg. part. 4373
Quota: intero
Importo: € 55.754,66
A favore di Equitalia Sud spa di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.877,33
Data: 26/09/2012
N° repertorio: 1029
N° raccolta: 1412

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 03/10/2019
Reg. gen. 43750 - Reg. part. 31438
Quota: intero
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro
Formalità a carico della procedura

