

## TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Madaro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 717/2017 del R.G.E.

promossa da

**Avv. Scavo Francesco**

Codice fiscale: SCVFNC62P14A662D

Via Martin Luther King n. 21

70124 - Bari

Nato a Bari il 14/09/1962

contro

**LOTTO UNICO (Soluzione "B")**



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Stima / Formazione lotti.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 717/2017 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11



In data 20/11/2017, il sottoscritto Ing. Madaro Giulio, con studio in Via Siponto, 4 - 70126 - Bari (BA), email giuliomadaro@libero.it, PEC giulio.madaro7159@pec.ordingbari.it, Tel. 080 8918199, Fax 080 6987147, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Vallona n. 22, piano terra, con locale e cortile al civico 20.





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Vallona n. 22, piano terra

## DESCRIZIONE

Appartamento sito in Bari al piano terra di Via Vallona, civico 22, composto da due vani ed un w.c., dalla superficie utile di mq. 30,74, oltre il retrostante locale al piano terra di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne, della superficie di utile di mq. 12,60, con il retrostante cortile dalla superficie utile di mq. 31,50, costituente l'area scoperta retrostante la palazzina, avente autonomo accesso dalla porta ubicata sulla parete di fronte rispetto a chi entra nel vano scala e gravato da servitù di veduta a favore delle unità immobiliari della stessa palazzina prospicienti detta area.

## TITOLARITÀ

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

- 

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

- (Proprietà 100/100)

## CONFINI

Il tutto confinante a nord - est con la palazzina al civico 24 di Via Vallona; a nord-ovest con la palazzina al civico 18 di Via Vallona; a sud-est con Via Vallona; a sud-ovest con altro appartamento avente accesso dallo stesso civico 20 di Via Vallona e con vano scala ed androne condominiali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Co efficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,74 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	3,00 m	Terra

Locale	12,50 mq	17,10 mq	0,53	9,11 mq	2,45 m	
Cortile	31,50 mq	31,50 mq	0,33	10,49 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	413	12	2°	A3	3°	vani 2,5	mq 41	303,42	terra	
	98	413	13	2°	C2	7	mq 13	mq 17	154,42	terra	
	98	412		2°	A5	8	vani 1	mq 21	100,46	terra	

### Corrispondenza catastale

Il vano catastale della particella 412 attualmente non esiste forse perchè demolito o crollato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1961 al 29/06/1988	proprietaria per 180/360;	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe De Gioia	18/10/1961		
	proprietarie per 47,50/360 ciascuna;	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietari per 42,50/360 ciascuno.	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio Registro Conversano	26/10/1961	548	
Dal <b>29/06/1988</b> al <b>11/02/1993</b>	proprietaria per 190,625/360;	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
	proprietarie per 48,3855/360 ciascuna;	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Bari	09/12/1989	48370	38850
	proprietario per 43,3855/360;	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	proprietario per 0,8855/360	Ufficio Registro di Bari		51	120
		proprietaria per 28,3333/360.			
Dal <b>11/02/1993</b>	proprietarie per 26,68% ciascuna;	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
	proprietario per 25,29%;	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Bari	03/06/1996	16067	12291
	proprietario per 13,48% e	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	proprietaria per 7,87%.	Ufficio Registro Bari	04/08/1993	25	1230

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 attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Trascrizioni**



- **Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 19/09/2017  
Reg. gen. 37804 - Reg. part. 26653  
A favore di Avv. Scavo Francesco  
Contro





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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Vallona n. 22, piano terra  
Appartamento sito in Bari al piano terra di Via Vallona, civico 22, composto da due vani ed un w.c., dalla superficie utile di mq. 30,74, oltre il retrostante locale al piano terra di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne, della superficie di utile di mq. 12,60, con il retrostante cortile dalla superficie utile di mq. 31,50, costituente l'area scoperta retrostante la palazzina, avente autonomo accesso dalla porta ubicata sulla parete di fronte rispetto a chi entra nel vano scala e gravato da servitù di veduta a favore delle unità immobiliari della stessa palazzina prospicienti detta area.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 413, Sub. 12, Zc. 2°, Categoria A3 - Fg. 98, Part. 413, Sub. 13, Zc. 2°, Categoria C2 - Fg. 98, Part. 412, Zc. 2°, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 90.900,00

Detraendo da detto importo l'abbattimento del 15% per la "differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti", si ha: € (90.900,00 - 13.635,00) = € 77.265,00 che si arrotondano ad € 77.300,00 (Euro settantasettemilatrecento/00) valore da porre quale prezzo base per la vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Vallona n. 22, piano terra	60,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 90.900,00	100,00	€ 90.900,00
Valore di stima:					€ 90.900,00

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

Bari, li 01/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Madaro Giulio

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Altri allegati - Piante del locale con cortile e dell'appartamento
- ✓ N° 14 Foto - N° 8 foto locale con cortile e n° 6 foto appartamento

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - Via Vallona n. 22, piano terra, con locale e cortile al civico 20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 413, Sub. 12, Zc. 2°, Categoria A3 - Fg. 98, Part. 413, Sub. 13, Zc. 2°, Categoria C2 - Fg. 98, Part. 412, Zc. 2°, Categoria A5	<b>Superficie</b>	60,60 mq convenzionali
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in Bari al piano terra di Via Vallona, civico 22, composto da due vani ed un w.c., dalla superficie utile di mq. 30,74, oltre il retrostante locale al piano terra di Via Vallona civico 20, avente accesso dalla porta ubicata sulla parete a destra rispetto a chi entra nel vano scala retrostante l'androne, della superficie di utile di mq. 12,60, con il retrostante cortile dalla superficie utile di mq. 31,50, costituente l'area scoperta retrostante la palazzina, avente autonomo accesso dalla porta ubicata sulla parete di fronte rispetto a chi entra nel vano scala e gravato da servitù di veduta a favore delle unità immobiliari della stessa palazzina prospicienti detta area.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

