

Valeria De Mattia

CN = De Mattia Valeria
O = Ordine Architetti
di Bari/80007600721
C = IT

TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Mattia Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti	5
Condizioni	5
Parti Comuni	5
Servitù	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 87/2014 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.436,02	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

Con udienza del 15/07/2014, il sottoscritto Arch. De Mattia Valeria, con studio in Imbriani, 105 - 70123 - Bari (BA), email valeria.demattia@tin.it, PEC valeria.demattia@archiworldpec.it, cell. 329/9419845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2014 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:

- **Rif. 1** - Palazzina ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Vicolo I via Roma n°7

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione civile di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. E' sito in Cassano delle Murge, in provincia di Bari, con accesso principale dal Vicolo I di via Roma n°7 e consta in una palazzina di 3 piani fuori terra. La palazzina è in posizione angolare rispetto all'isolato di appartenenza e si affaccia dunque su tre strade: Vicolo I di via Roma a sud, Vicolo Costantino ad est e via Roma a nord; ad ovest confina con altra proprietà in adiacenza.

L'ubicazione urbanistica dell'immobile ricade nella zona omogenea A, Centro Storico, di Cassano delle Murge.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Palazzina ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Vicolo I via Roma n°7

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

La palazzina è in posizione angolare rispetto all'isolato di appartenenza e si affaccia dunque su tre strade: Vicolo I di via Roma a sud, Vicolo Costantino ad est e via Roma a nord; ad ovest confina con altra proprietà in adiacenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,03 mq	31,28 mq	1,00	31,28 mq	3,10 m	Terra
Abitazione	39,31 mq	55,28 mq	1,00	55,28 mq	3,40 m	Primo
Abitazione/Balconi	1,40 mq	1,40 mq	0,25	0,35 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	31,66 mq	39,31 mq	1,00	39,31 mq	0,00 m	II
Abitazione/Terrazzo	15,24 mq	15,24 mq	0,25	3,81 mq	0,00 m	II
Totale superficie convenzionale:				130,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,03 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il locale al piano terra, già indicato con la particella 174 graffata alla particella 173, potrebbe essere diviso dall'abitazione principale perchè avente comunque accesso autonomo dal vicolo Costantino n°2 ed essere venduto come locale deposito separandolo dal resto dell'abitazione principale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1964 al 02/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 29, Part. 174, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 46,48 Piano T
Dal 02/02/1998 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 29, Part. 174, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 46,48 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urba	29	173	3		A4	4	4 vani		185,92	T-1-2	174 sub 3

urba	29	174	1		A4	4	1 vano		46,48	T	
urba	29	174	3		A4	4	4 vani		185,92	T-1-2	173 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali del foglio 29 particelle 173 sub 3 e 174 sub 3, mentre la planimetria della particella 174 sub 1 riporta delle differenze grafiche che andrebbero semplicemente aggiornate.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni particolari.

PATTI

Non vi sono patti.

CONDIZIONI

Non vi sono condizioni particolari

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri.

SERVITÙ

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è in muratura portante voltato in pietra al piano terra e con solai piani ai piani superiori.

E' esposto con gli affacci principali ad est: due balconcini al I piano e una terrazza al piano II che si sviluppa per quasi tutto il fronte ad est.

Le strutture verticali sembrano in buone condizioni, non sono infatti evidenti segni di dissesti strutturali.

La copertura del piano ultimo, risulta carente così come evidente dai gravi problemi di infiltrazione delle acque meteoriche dalle fotografie allegate, che hanno provocato danni alle murature, alla copertura e alle pareti interne (intonaco e pitturazioni gravemente ammalorate) da ristrutturare.

L'altezza interna utile è di m 3,10 nel locale al piano terra, di m 3,40 al piano I e di m 2,50 circa al II piano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le murature esterne sono rivestite con rivestimento murario effetto rustico in tinta chiara bianca con zoccolatura color senape, da ristrutturare.

Internamente gli ambienti sono rifiniti con intonaco per civile abitazione rivestite con pittura a ducotone in colori chiari. Nel bagno al I e al II piano sono presenti rivestimenti in piastrelle ad effetto lucido fino ad un'altezza di circa 1,80 m.

I pavimenti interni sono in piastrelle delle dimensioni 50x50 in gres ceramico lucide in colori chiari.

le scale che distribuiscono i piani sono in muratura e sono ad una rampa la prima che collega il piano terra con il primo piano e a due rampe quella tra il primo e il secondo piano. La rampa singola è rivestita in granito mentre quella a due rampe è rivestita con lo stesso pavimento del resto della casa.

Per quanto riguarda gli impianti, non è presente il gas di città e non c'è l'impianto di riscaldamento. e' invece presente l'impianto di adduzione idrica e fognante per quanto vetusto e mai oggetto di revisione o modifiche, da ristrutturare, dunque.

In particolare, in riferimento ai due wc, quello al piano primo non ha nè piatto doccia nè wc, mentre quello al secondo piano ha, oltre i servizi base anche la doccia.

Infine è presente un camino al piano secondo con canna fumaria a terrazzo.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro quelli alla strada, mentre le finestre sono in anticorodal.

Le porte interne sono, invece, sono tamburate rivestite in ciliegio, tutte opache tranne quella tra la camera matrimoniale e il salone che ha una specchiatura vetrata a forma di rombo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e **** Omissis **** e i loro due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1964	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar D'Ambrosio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	21/07/1964		29046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/1998	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notar Macaione			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/03/1998		5803
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Macaione			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	04/11/2002		34229
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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 04/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo di proprietà
Iscritto a Bari il 04/11/2002
Reg. gen. 47690 - Reg. part. 8830
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/02/2014
Reg. gen. 6550 - Reg. part. 5067
Quota: 34.706,81
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona omogenea A; Centro Storico, del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** - Palazzina ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Vicolo I via Roma n°7
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione civile di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. E' sito in Cassano delle Murge, in provincia di Bari, con accesso principale dal Vicolo I di via Roma n°7 e consta in una palazzina di 3 piani fuori terra. La palazzina è in posizione angolare rispetto all'isolato di appartenenza e si affaccia dunque su tre strade: Vicolo I di via Roma a sud, Vicolo Costantino ad est e via Roma a nord; ad ovest confina con altra proprietà in adiacenza. L'ubicazione urbanistica dell'immobile ricade

nella zona omogenea A, Centro Storico, di Cassano delle Murge. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 173, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 29, Part. 174, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 29, Part. 174, Sub. 3, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 69.436,02

Il criterio di stima che meglio si adatta alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'immobile è certamente il "metodo sintetico-comparativo", basato sull'applicazione all'immobile oggetto di stima dei prezzi unitari medi di vendita rilevati per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e condizioni di manutenzione, nonché ubicati in posizioni similari. In questo tipo di indagine sono state considerate alcune caratteristiche dell'appartamento come: - Il "taglio dell'alloggio" che in questo caso è di taglio medio ed è diviso in stanze di buona vivibilità; - La vetustà dell'edificio, realizzato intorno agli anni '40 dello scorso secolo; - Il suo stato di manutenzione che si presenta in condizioni mediocri soprattutto per quanto riguarda i problemi gravi di infiltrazioni all'ultimo piano e per le finiture parietali esterne. - L'ubicazione dell'immobile in pieno centro storico della città, zona ben servita. - La mancanza dell'impianto termico e del gas di città. A seguito delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona, l'Agenzia del Territorio e la Camera di Commercio, la scrivente C.T.U. ha all'uopo potuto rilevare i prezzi unitari medi di vendita per gli immobili in condizioni analoghe. Per ottenere il valore di mercato più probabile, si eseguirà una valutazione considerando prima i valori forniti dalla Camera di Commercio e dall'Agenzia del Territorio e successivamente quelli proposti dalle agenzie immobiliari, in modo da poterli confrontare e scegliere un valore prudenziale. I valori rilevati per immobili siti nella zona definita B1/Centrale/ Nucleo Antico per l'Agenzia del Territorio sono i seguenti:

- Camera di Commercio di Bari Abitazioni vetuste(oltre 45 anni) 800,00 €/mq
- Agenzia del Territorio Abitazioni civili da 480,00 €/mq a 700,00 €/mq
Per definire il valore più attendibile rispetto alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, considero le informazioni relative alla localizzazione dell'immobile e al suo mediocre stato di manutenzione assumendo come valore 590,00 €/mq :
- Agenzie immobiliari da 550,00 €/mq a 495,00 €/mq

Riduzione del 10% differenza fra offerta e transazione

Tale valore si riferisce alle quotazioni di immobili collocati in aree simili, realizzate nella prima metà del '900 e da ristrutturare; per tali ragioni si prenderà in considerazione proprio il valore di 495,00 €/mq.

Per queste ragioni si è scelto di utilizzare un valore medio, arrotondato, tra i tre valori precedenti che si attesta sui 628,00 €/mq circa. Tale valore deve essere abbattuto forfettariamente del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza di vizi occulti ottenendo, dunque, come prezzo 534,00€/mq e che, moltiplicato per la superficie commerciale convenzionale, ne determina il valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Palazzina Cassano delle Murge (BA) - Vicolo l via Roma n°7	130,03 mq	534,00 €/mq	€ 69.436,02	100,00	€ 69.436,02
Totale lotto:					€ 69.436,02

Valore finale di stima: € 69.436,02

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 04/02/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Mattia Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Fg. 29 Pt.174 sub 1, Pt. 173/3 graffata con pt. 174/3 (Aggiornamento al 20/10/2014)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica degli immobili Fg. 29 Ptt. 174/1, 174/3 e 173/3 (Aggiornamento al 20/10/2014)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetrie del piano terra del primo e del secondo piano (Aggiornamento al 01/02/2015)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento Territoriale (Aggiornamento al 27/01/2015)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico Sopralluogo del 21 ottobre 2014 (Aggiornamento al 21/10/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia della Relazione Notarile (Aggiornamento al 26/05/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di nomina del CTU (Aggiornamento al 19/09/2014)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia delle convocazione per il I sopralluogo (Aggiornamento al 08/10/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia della ricevuta della raccomandata (Aggiornamento al 13/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia del verbale di inizio delle operazioni peritali (Aggiornamento al 13/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella Esperto Rg: Esc. n°87/204 (Aggiornamento al 04/02/2015)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** - Palazzina ubicata a Cassano delle Murge (BA) - Vicolo I via Roma n°7
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione civile di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. E' sito in Cassano delle Murge, in provincia di Bari, con accesso principale dal Vicolo I di via Roma n°7 e consta in una palazzina di 3 piani fuori terra. La palazzina è in posizione angolare rispetto all'isolato di appartenenza e si affaccia dunque su tre strade: Vicolo I di via Roma a sud, Vicolo Costantino ad est e via Roma a nord; ad ovest confina con altra proprietà in adiacenza. L'ubicazione urbanistica dell'immobile ricade nella zona omogenea A, Centro Storico, di Cassano delle Murge. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 173, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 29, Part. 174, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 29, Part. 174, Sub. 3, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona omogenea A; Centro Storico, del PRG vigente.

Prezzo base d'asta: € 69.436,02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.436,02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rif. 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Cassano delle Murge(BA) - Vicolo I via Roma n°7		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 173, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 29, Part. 174, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 29, Part. 174, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	130,03 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Non vi sono condizioni particolari		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione civile di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. E' sito in Cassano delle Murge, in provincia di Bari, con accesso principale dal Vicolo I di via Roma n°7 e consta in una palazzina di 3 piani fuori terra. La palazzina è in posizione angolare rispetto all'isolato di appartenenza e si affaccia dunque su tre strade: Vicolo I di via Roma a sud, Vicolo Costantino ad est e via Roma a nord; ad ovest confina con altra proprietà in adiacenza. L'ubicazione urbanistica dell'immobile ricade nella zona omogenea A, Centro Storico, di Cassano delle Murge.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/02/2014
Reg. gen. 6550 - Reg. part. 5067
Quota: 34.706,81
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

