

---

## TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 853/2014 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

In data 02/04/2015, il sottoscritto Ing. Basile Ignazio, con studio in Via Nazionale, traversa 9 D - 70128 - Bari (BA), email i.basile@libero.it, Tel. 080 530 05 21, Fax 080 530 05 21, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Magaletti Nicola presso il Tribunale di Bari.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Bari (BA) - Via Venezia sc

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano scala "A1" di un fabbricato in condominio (Foto N. 1, 2 e 3, allegate alla presente), con pertinenziali box auto, cantinola e posto auto scoperto.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Bari (BA) - Via Venezia sc

## TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

L'appartamento pignorato confina con altro appartamento di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, giardino condominiale e area scoperta.

Il pertinenziale box auto al piano interrato (il primo sul lato destro per chi giungendo al piano dalla rampa, percorre l'intera corsia di manovra e svolta a destra) confina con posti auto di cui al sub. 28 e 30 e box auto di cui al sub. 32.

La pertinenziale cantinola al piano interrato (la quinta sul lato sinistro per chi, giunto al piano dalla scala "A1" percorre il corridoio a servizio delle cantinole) confina con il corridoio ed altre cantinole su due lati.

Il pertinenziale posto auto scoperto al piano terra (il nono sulla mano sinistra per chi accede al fabbricato dal cancello condominiale al civico 65/A di via Venezia), confina con spazio di manovra e posti auto di cui ai sub. 80 e 78.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,30 mq	112,50 mq	1,00	112,50 mq	2,70 m	secondo
Box	23,10 mq	26,10 mq	1,30	33,93 mq	3,00 m	interrato
Cantina	4,85 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,00 m	interrato
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,85	11,05 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1999 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.074,23 Piano secondo
Dal 28/05/1999 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 mq Rendita € 43,90 Piano S1
Dal 28/05/2001 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 52, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 6 mq. Rendita € 9,30 Piano S1
Dal 28/05/2001 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 79, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 13 mq. Rendita € 16,11 Piano terra
Dal 12/10/2001 al 30/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 51, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 6 mq Rendita € 9,30 Piano S1

Dal 12/10/2001 al 30/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 79, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 13 mq Rendita € 16,11 Piano terra
Dal 12/10/2001 al 30/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.074,23 Piano secondo
Dal 12/10/2001 al 30/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 11, Part. 46, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 25 mq Rendita € 43,90 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	11	46	8	3	A2	4	6,5 vani	25 mq	1074,23	secondo	
U	11	46	31	3	C6	3		13 mq	43,9	S1	
U	11	46	51	3	C2	4		13 mq	9,3	S1	
U	11	46	79	3	C6	1		13 mq	16,11	terra	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

## PARTI COMUNI

Appartamento posto al secondo piano, con pertinenziali box auto e cantinola a piano interrato e posto auto scoperto a piano terra fanno parte di un condominio.

I cortili antistanti e retrostanti i fabbricati corpo "A" e corpo "B" nonché le aree a verde, la rampa di accesso al piano interrato, le corsie di manovra ed il corridoio a servizio delle cantinole a piano interrato, le aree di manovra a piano terra per accedere ai posti auto, sono condominiali.

Si allega alla presente relazione copia del regolamento condominiale vigente, ricevuto dall'amministrazione del condominio.

## SERVITÙ

Non é stata rilevata alcuna servitù gravante sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in questione, posto al secondo piano con accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, é composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura (Foto N. 4, 5 e 13, allegate alla presente), disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni (Foto N. 9, 10, 11 e 12), oltre due ampi balconi al piano (Foto N. 14, 15 e 16). Sono presenti porta di ingresso blindata, infissi interni in legno (Foto N.8), infissi esterni in cristallo e metallo con tapparelle avvolgibili, pavimento in legno in tutti gli ambienti (Foto N. 7) esclusi i bagni e l'angolo cottura, impianto di ascensore condominiale, impianto di autoclave condominiale, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con produzione di acqua calda per uso sanitario (Foto N. 6 e 17), impianto di condizionamento (Foto N. 5), impianto di allarme (Foto N. 4 e 14) ed impianto elettrico a norma (Foto N. 18 e 19).

La piccola cantinola a piano interrato é contraddistinta con il n. 5 (Foto N. 20 e 21), il box auto al piano interrato é rappresentato dalle Foto N. 22 e 23 ed il posto auto esterno a piano terra é quello indicato nella Foto N. 24.

L'immobile in questione si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso per l'ispezione degli immobili del 25/05/2015 gli stessi risultavano occupati dall'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1966 al 11/10/2001	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Francesco Mazza di Valenzano	27/05/1996	5800	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	11/06/1996	17023	12960
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 06/06/1996 al 11/10/2001	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Francesco Mazza di Valenzano	06/06/1996	5895	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	26/06/1996	18554	14064
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/10/2001 al 10/10/2014	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Francesco Mazza di Valenzano	12/10/2001	20354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	22/10/2001	40331	27796
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 18/02/2008  
Reg. gen. 7269 - Reg. part. 1304  
Importo: € 255.000,00

### *Trascrizioni*

- **atto di compravendita**  
Trascritto a Bari il 11/06/1996  
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 12960
- **atto di compravendita**  
Trascritto a Bari il 26/06/1996  
Reg. gen. 18554 - Reg. part. 14064

**• atto per costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Bari il 03/06/2001  
Reg. gen. 24542 - Reg. part. 15495

**• atto di compravendita**

Trascritto a Bari il 22/10/2001  
Reg. gen. 40331 - Reg. part. 27796

**• pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 10/10/2014  
Reg. gen. 32798 - Reg. part. 24797

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla "Comunicazione destinazione di zona di P.R.G." ritirata in data 23/06/2015 (allegata alla presente) risulta che gli immobili pignorati ricadono in zona destinata a "Rinnovamento Urbano B7" secondo il P.R.G. approvato con decreto del Presidente della G.R.P. n. 1475 del 08/07/1976.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in condominio al quale appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in base a concessione edilizia N. 10/1990 rilasciata in data 31/10/1996, successiva concessione in variante n.12549/1996 del 01/12/1997 e successiva concessione in variante n. 100/1999 del 16/07/1999 (allegata in copia alla presente), con ultimazione dei lavori del 29/07/1999.

Da informazioni presso gli uffici tecnici competenti è emerso che non è stata ancora ultimata la pratica per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato in questione.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia, non sono emerse difformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Da quanto riferito dall'amministrazione condominiale nel messaggio ricevuto (allegato alla presente), non risultano cause e procedimenti giudiziari in corso da parte del condominio e dall'estratto conto delle quote insolte (ordinarie e straordinarie + consumi idrici) alla data del 08/06/2015 (escluse le spese legali di della procedura al momento maturate) risulta un debito complessivo pari ad € 9.264,53= da parte dell'esecutata.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Bari (BA) - Via Venezia sc  
Appartamento posto al secondo piano scala "A1" di un fabbricato in condominio (Foto N. 1, 2 e 3, allegate alla presente), con pertinenziali box auto, cantinola e posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 46, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 46, Sub. 31, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 46, Sub. 51, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 46, Sub. 79, Zc. 3, Categoria C6. Valore di stima del bene: € 317.360,00=. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili : ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di conservazione e manutenzione, suoi dati metrici, situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame del prezzo di compravendite avvenute di recente per immobili simili e nella stessa zona da attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Bari (BA) - Via Venezia sc	158,68 mq	2.000,00 €/mq	€ 317.360,00	100,00	€ 317.360,00
				Totale lotto:	€ 317.360,00

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

Bari, li 01/07/2015

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Perizia epurata delle generalità dell'esecutata
- ✓ Foto
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali



✓ Altri allegati - Certificato di destinazione di zona

✓ Altri allegati - Comunicazione per ispezione immobili

✓ Altri allegati - Attestazione invio copia perizia alle parti

✓ Altri allegati - Regolamento condominiale

✓ Altri allegati - Messaggio di posta elettronica ricevuto dall'amministrazione condominiale

✓ Altri allegati - Estratto conto spese condominiali a carico dell'esecutata

✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria a nome dell'esecutata

✓ Altri allegati - Specifica delle spese e competenze

✓ Altri allegati - Documentazione di spesa sostenuta

