

TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barattolo Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 854/2016 del R.G.E.



promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Codice fiscale: 09339391006

ROMA

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Parti Comuni	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 854/2016 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.487,50	10



INCARICO

In data 07/02/2017 il sottoscritto Arch. Barattolo Barbara, con studio in Lungomare Nazario sauro 13-70121 - Bari (BA), email barbarabarattolo@hotmail.it, Tel. 080 55 24 816, Fax 080 52 24 816, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - CAIROLI N°131, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento al terzo piano di tre vani oltre accessori

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - CAIROLI N°131, piano 3

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

L'immobile confina ad Est con via IV ottobre 1917, ad OVEST con [REDACTED] e vano scala condominiale, a Sud con [REDACTED] ed eventuali danti causa

Il ripostiglio al lastrico solare confina ad OVEST con vano scala condominiale, a NORD con [REDACTED] ad EST con lastrico solare condominiale e a Sud con [REDACTED] e/o loro eventuali danti causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

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
U	61	4293	10		A2	3	4VANI	69mq	506,13	3-4	

Corrispondenza catastale

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

STATO CONSERVATIVO

NORMALE

PARTI COMUNI



LASTRICO SOLARE, VANO SCALA, IMPIANTO IDRICO,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento sito in GIOIA DEL COLLE al terzo piano del condominio in via CAIROLI n°131 costituito da tre vani oltre accessori (bagno, ingresso, corridoio e piccolo ripostiglio al piano terrazzo).

L'abitazione presenta finiture normali con pavimenti in ceramica, porte in legno tamburate, murature intonacate a civile e tinteggiate con idropittura.

Dal punto di vista conservativo l'immobile non presenta necessità di particolari attività di manutenzione.

Dal punto di vista urbanistico l'abitazione ricade nella zona semiperiferica posta a Sud - Est dell'abitato di Gioia del Colle dotata dei servizi di quartiere essenziali.

Stato di manutenzione buono.

Esposizione: EST

Altezza interna utile: 2,70MT

Str. verticali: MURATURE DI TOMPAGNO IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE

Solai: LATERO CEMENTO

Pareti interne: INTONACATE CIVILE E TINTEGGIATE CON IDROPITTURA

Pareti esterne : RIVESTITE PREVALENTEMENTE CON MATTONI IN COTTO

Pavimentazione interna: CERAMICA

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate,

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, ESISTONO IPIANTI idrico, termico

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

IMMOBILE OCCUPATO DALLA PARTE ESECUTATA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2006	[REDACTED] proprietario per 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTELLANETA TERESA		40307	5824
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO DI BARI	27/07/2006	41731	28394
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PROVINCIA DI BARI aggiornate al 10/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 12/04/2013
Reg. gen. 13679 - Reg. part. 1647
Importo: € 60.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 / 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.



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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - CAIROLI N°131, piano 3
 Appartamento al terzo piano di tre vani oltre accessori
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 4293, Sub. 10, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 61.750,00
 La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il metodo comparativo previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it", dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed aggiornati al PRIMO semestre 2017

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gioia del Colle (BA) - CAIROLI N°131, piano 3	65,00 mq	950,00 €/mq	€ 61.750,00	100,00	€ 61.750,00
				Valore di stima:	€ 61.750,00

Valore di stima: € 61.750,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 52.487,50

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 23/10/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barattolo Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - vista prospetto del condominio di via CAIROLI n.131, vista interna dell'appartamento e del ripostiglio al lastrico solare e del (Aggiornamento al 20/10/2017)
- ✓ N. 2 Planimetria catastale
- ✓ N. 3 Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia del Colle (BA) - CAIROLI N°131, piano 3
Appartamento al terzo piano di tre vani oltre accessori
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 4293, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 52.487,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 854/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.487,50



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gioia del Colle (BA) - CAIROLI N°131, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 4293, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	NORMALE		
Descrizione:	Appartamento al terzo piano di tre vani oltre accessori		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

