

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Madaro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 337/2017 del R.G.E.

promossa da

.....  
*Codice fiscale:* .....

contro

.....  
*Codice fiscale:* .....



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti .....	6
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 337/2017 del R.G.E.....	8
Lotto Unico.....	8



## INCARICO

---

---

In data 18/06/2017, 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 22/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Altamura (BA) - Via Stresa n. 12, piano secondo

## DESCRIZIONE

---

---

Metà indivisa dell'appartamento in Altamura al secondo piano di Via Stresa civico 12, composto l'intero da cinque vani ed accessori (cucina, due bagni, due lavatoi, ingresso e disimpegno), oltre tre balconi (uno sporgente su Via Stresa, uno su Via Ugo Foscolo ed uno ad angolo su dette due strade).

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - Via Stresa n. 12, piano Secondo

## TITOLARITÀ

---

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

- ..... (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: .....

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

- ..... (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Confina a nord con Via Stresa; ad est con Via Ugo Foscolo; a sud con proprietà Cicirelli; ad ovest con proprietà Passarella o suoi aventi causa.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,90 mq	179,50 mq	1,00	179,50 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	19,00 mq	21,70 mq	0,25	5,42 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,92 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	
	162	277	5		A3	5°	Vani 6	mq 170	573,27	Secondo		

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>06/06/1995</b> al <b>08/04/2004</b>	..... nato ad Altamura l'01/01/1921, proprietario per 1/2, e ..... nata ad Altamura il 12/02/1923, proprietaria per 1/2.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Lorenzo De Bellis	06/06/1995	16736	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Bari	28/06/1995	21092	15914
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio Registro di Gioia del Colle	26/06/1995	3157		
Dal <b>08/04/2004</b>	..... nato a Bari il 17/08/1969, proprietario per 1/2, e ..... nata ad Altamura il 18/01/1974,	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Gaetano Lonero	08/04/2004	7896	1802



	proprietario per 1/2.	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Bari	09/04/2004	18404	12825
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo  
Iscritto a Bari il 09/04/2004  
Reg. gen. 18405 - Reg. part. 3732  
Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop a r.l.  
Contro .....

### **Trascrizioni**

- **Trascrizione**  
Trascritto a Bari il 06/06/2013  
Reg. gen. 20039 - Reg. part. 14912  
A favore di .....  
Contro .....  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 09/05/2017  
Reg. gen. 18344 - Reg. part. 12973  
A favore di .....  
Contro .....  
Formalità a carico della procedura



## 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. L'immobile risulta agibile.

La costruzione, al cui interno è ubicato l'appartamento pignorato, venne iniziata in forza della licenza di costruzione dell'08/06/1963 prot. 11722 e successive varianti assentite con le concessioni edilizie n. 13 del 19/05/1977 e n. 2 del 12/01/1978. In data 04/02/1988, veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 80/C per le opere relazionate in difformità di dette concessioni. Per il completamento del secondo piano (occupato dall'appartamento pignorato) e la sopraelevazione al terzo piano, in data 08/02/1992 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 390/bis e successiva variante in corso d'opera assentita con concessione edilizia n. 206 del 20/06/1994. In data 13/03/1997, veniva rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità n. 30/97 relativo all'intero stabile.

### *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.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - Via Stresa n. 12, piano Secondo  
Metà indivisa dell'appartamento in Altamura al secondo piano di Via Stresa civico 12, composto l'intero da cinque vani ed accessori (cucina, due bagni, due lavatoi, ingresso e disimpegno), oltre tre balconi (uno sporgente su Via Stresa, uno su Via Ugo Foscolo ed uno ad angolo su dette due strade).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 277, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del lotto: € 129.444,00  
Detraendo il 15% per oneri tributari e a garanzia di vizi occulti e del 10% per maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise, si ha: € (129.444,00 - 32.631,00) = € 97.083,00 che si arrotondano ad € 97.100,00.



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Altamura (BA) - Via Stresa n. 12, piano Secondo	184,92 mq	1.400,00 €/mq	€ 258.888,00	50,00	€ 129.444,00
Valore di stima:					€ 129.444,00

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 04/10/2017

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

Ing. Madaro Giulio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta appartamento
- ✓ N° 22 Foto - Foto appartamento



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 337/2017 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altamura (BA) - Via Stresa n. 12, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 277, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	184,92 mq
<b>Descrizione:</b>	Metà indivisa dell'appartamento in Altamura al secondo piano di Via Stresa civico 12, composto l'intero da cinque vani ed accessori (cucina, due bagni, due lavatoi, ingresso e disimpegno), oltre tre balconi (uno sporgente su Via Stresa, uno su Via Ugo Foscolo ed uno ad angolo su dette due strade).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

