

---

# TRIBUNALE DI BARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 739/2016 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 739/2016 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	24



## INCARICO

---

In data 07/02/2017, il sottoscritto Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Davide Lopez n. 1/B, piano 3



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Davide Lopez n. 1/B, piano 3



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, al civico 1/B della via Davide Lopez, con ingresso dal corpo scala, al terzo piano, prima porta in fondo a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).



## 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:

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli esecutati sono coniugati in regime di separazione legale dei beni come si evince dal certificato notarile (ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) in atti e dall'atto di convenzione di separazione per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14/11/1989 Rep. 54159, Atto. n. 9826 (Allegato 1).

## CONFINI

---

L'immobile confina a Nord con cortile interno e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con strada comunale e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Est con cortile interno, vano scala e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,05 mq	137,29 mq	1,00	137,29 mq	2,90 m	terzo
Balcone scoperto	15,28 mq	15,28 mq	0,25	3,82 mq	2,90 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,11 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato in una zona immediatamente limitrofa al centro sociale, terziario e commerciale del comune di Bari, completamente servita dalle infrastrutture cittadine. L'appartamento risulta, sia negli elaborati di progetto assentito dall'autorità comunale (Allegato 2) che nella planimetria catastale (Allegato 3), composto da quattro vani, cucina, un bagno, due ripostigli, ingresso e disimpegno, e con balconi sui due lati liberi, affacciandosi quello esterno sulla via Davide Lopez (foto 1 - 2 - 3) e quello interno sul cortile retrostante (foto 4 e 5).

Allo stato dei luoghi, a seguito di sopralluogo effettuato in data 3/03/2017, si è rilevata una distribuzione planimetrica di tutti gli ambienti completamente diversa rispetto alla planimetria di progetto approvato, ivi compreso un ampliamento della superficie interna dell'u.i.u., in corrispondenza della cucina, realizzata sul balcone interno, di dimensioni m 0,75 x m 1,75 (foto 6-11-12), come evidenziata nell'Elaborato "Lotto Unico - Bene n.1 - Fg. 85, P.la 299, Sub 20. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4).

Si evidenzia che nel calcolo della consistenza della superficie destinata ad abitazione non si è considerata la suddetta porzione in ampliamento sul balcone, che invece è stata computata nel calcolo delle superfici dei balconi, in quanto tale intervento abusivo non è sanabile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/02/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,75 Piano 3
Dal 02/02/1989 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,75 Piano 3

Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,75 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.074,23 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 22/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 139 mq - 134 mq escluse aree scoperte Rendita € 1.074,23 Piano 3

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- a seguito di costruzione di fabbricato con Licenza di Costruzione n. 320 del 13/05/1960 rilasciata alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 2) e successiva variante Licenza di Costruzione n. 268 del 4/04/1961 rilasciata ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 5) è stata presentata in data 23/08/1961 al Catasto Edilizio Urbano planimetria dell'u.i.u. (Allegato 3);
- con atto di compravendita n. 26544, Racc. 4188, del 13/09/1961, registrato a Bari il 2/10/1961 al n. 3727, per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava l'u.i.u. dai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- con atto di compravendita Rep. n. 29461, Racc. 9347, del 2/02/1989, registrato a Bari il 17/02/1989 al n. 2504, per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano l'u.i.u. dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- con atto di compravendita Rep. n. 1542, Racc. 386, del 20/12/1990, registrato a Bari il 31/12/1990 al n. 17548, per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano l'u.i.u. dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 6);
- la situazione dell'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- in data 1/01/1992 c'è stata la variazione del quadro tariffario;
- con variazione del 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- in data 22/11/2016 è stata prodotta l'ultima visura catastale, giusta certificato storico in atti.

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	
	85	299	20	2	A3	5	6,5 vani	139 mq - 134 mq escluse aree scoperte	1074,23	3		

### Corrispondenza catastale

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 3/03/2017 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto Unico - Bene n. 1 - Fg. 85, p.la 299, sub 20. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) e la planimetria catastale (Allegato 3) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- l'altezza indicata nella planimetria catastale è di m 3,00, mentre la reale altezza interna dell'appartamento è di m 2,90;

- nella planimetria catastale è rappresentato l'ingresso dal quale si accede al vano indicato col numero 5, un primo disimpegno dal quale si accede ai vani indicati coi numeri 1 e 2, un secondo disimpegno dal quale si accede al bagno e ai vani indicati coi numeri 3 e 4, quest'ultimo vano corrispondente alla cucina; infine vi sono due vani di servizio con accessi dal balcone interno.

Allo stato dei luoghi la distribuzione degli ambienti è completamente variata:

dall'ingresso (foto 7), attraverso un disimpegno (foto 16) con una parete che taglia diagonalmente lo spazio, si accede al Salotto (foto 15 - 17 - 18 - 19) e al Soggiorno (foto 8 e 20); quest'ultimo ambiente è stato unificato con la cucina (foto 9 e 10) che, a sua volta, risulta fusa con uno dei due vani di servizio oltre che ampliata sul balcone per una superficie pari a circa mq 1,31 (foto 11 e 12).

La cucina ha un secondo accesso (foto 13 e 14) dal disimpegno creato centralmente all'appartamento, con disposizione diagonale - a 45° - rispetto alla planimetria dell'immobile (foto 21 - 22 - 23 - 26).

Da tale disimpegno si accede ad un ripostiglio (foto 22) e alle tre stanze da letto, di cui due approssimativamente corrispondenti all'originario vano indicato nella planimetria catastale col numero 2 (foto 24 - 25 della stanza L1 e foto 27 - 28 - 29 della stanza L2), mentre la terza - LM - sostanzialmente corrispondente al vano indicato nella predetta planimetria col numero 3 (foto 30 e 31).

Utilizzando una esigua parte della superficie dell'originario disimpegno, una parte di superficie della cucina e (per la maggior parte) del bagno si è realizzato un secondo bagno.

I due bagni sono adiacenti, WC1 (foto 34 - 35 - 36) e WC2 (foto 32 e 33), quest'ultimo è stato messo direttamente in comunicazione con una stanza da letto - LM (foto 31).

Si è verificato che l'altezza dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo è di m 2,90, conforme a quella indicata nel progetto approvato con L. E. 320 del 13/05/1960.

La distribuzione planimetrica della planimetria catastale è conforme sostanzialmente a quella approvata col su citato titolo abilitativo, eccezion fatta per la parete di separazione dell'Ingresso-disimpegno dai vani 4 e 5, parete che, nella planimetria catastale, è in posizione rientrante nell'ambiente 5 e sporgente nel vano cucina, mentre nel progetto approvato risulta perfettamente rettilinea, delimitando i vani Studio e cucina in egual misura.



Sarà' quindi necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica della suddetta variazione distributiva planimetrica dell'appartamento, riscontrata in sede di sopralluogo, (ad eccezione dell'intervento di ampliamento sul balcone che non è sanabile) presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali. Col DOCFA si provvederà anche alla variazione toponomastica dell'u.i.u. in quanto la strada riportata in atti è erroneamente indicata come via Giuseppe Bottalico anzichè via Davide Lopez.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e la documentazione prevista dall'art. 567 è risultata completa.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile alla data del sopralluogo (3/03/2017) si presentava in ottimo stato conservativo e risultava utilizzato come abitazione dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupanti l'immobile in qualità di locatari, giusta contratto di locazione ad uso abitativo n. 8962/3T del 13/05/2016 (Allegato 7).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile alla data del sopralluogo (3/03/2017) si presentava in ottimo stato conservativo e risultava utilizzato come abitazione dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupanti l'immobile in qualità di locatari, giusta contratto di locazione ad uso abitativo n. 8962/3T del 13/05/2016 (Allegato 7).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono pertanto l'androne d'ingresso, il locale portineria al piano di ingresso, il cavedio coperto utilizzato per l'alloggio della centrale termica a p. t., il corpo scala, l'ascensore, il lastrico solare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ben strutturato da un punto di vista distributivo: presenta una razionale divisione tra zona notte e zona giorno e una funzionale disposizione degli ambienti, molto articolata ma con un ottimo grado di fruibilità.

E' composto da un ingresso (foto 7) da cui si accede al Salotto (foto 15 e 16) e al Soggiorno (foto 8) che è stato unificato alla cucina (foto 9 e 10). Centralmente all'appartamento, con disposizione planimetrica diagonale, è stato realizzato un disimpegno (foto 21-22-23-26) che permette un accesso secondario alla cucina (foto 21) e gli ingressi alle tre stanze da letto (foto 23 - 26 - 27), al ripostiglio (foto 22) - ricavato nell'area dello stesso disimpegno, ed a un bagno - WC1 (foto 34 e 35). Dalla stanza da letto - LM (foto 30) si accede direttamente al secondo bagno - WC2 (foto 31 e 32). L'immobile è dotato di due balconi, uno al prospetto principale, prospiciente la via Davide Lopez (foto 3), e l'altro affacciato sul cortile interno (foto 5), su quest'ultimo balcone è presente un vano di servizio ove è installata la lavatrice (foto 4 e 37).

L'immobile ha un'esposizione Nord - Sud, con gli affacci sui due lati orientati a Nord e Sud; sul lato Nord c'è il balcone interno (foto 4 e 5) con affacci costituiti dalla finestra del bagno WC2 e dalle portefinestre della stanza -LM e della cucina (foto 11), oltre all'affaccio sul cortile interno della finestra del Soggiorno (foto 6), mentre sul lato Sud vi è il balcone esterno (foto 3) con gli affacci delle portefinestre di una stanza da letto-L1 (foto 24) e del Salotto (foto 19).

Il lato Est è cieco e confinante con il corpo scala ed altre unità immobiliari, il lato Ovest è anch'esso cieco e confinante con altra u. i. u.

Il bene è in ottimo stato manutentivo.

L'altezza interna di tutto l'appartamento è di m 2,90.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterizio e travetti prefabbricati in c.a.

Le pareti esterne sono in muratura, in parte rivestite in mattoncini e in piastrelle in monocottura klinker e in parte pitturate (foto 2 e 3). Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pitturazione a ducotone, solo negli ambienti ingresso, disimpegno, Salotto e LM è stato utilizzato un rivestimento con carta da parati (foto 7 - 16 - 17 - 31). A divisione di due stanze da letto - L2 (foto 29) e LM (foto 30) - è stato inserito un armadio a doppia faccia, utilizzabile univocamente da ciascun ambiente.

La pavimentazione è in listelli di parquet di dimensioni cm 45 X 6 (foto 43), con battiscopa in legno; solo nella zona della cucina destinata ad angolo cottura è presente una pavimentazione in ceramica monocottura kinkler di dimensioni cm 40 X 40 (foto 44).

Il pavimento dei balconi e del vano di servizio - Lav- è in ceramica monocottura kinkler ( uguale a quello presente al rivestimento in facciata) con soglie in pietra (foto 49).

Il bagno principale -WC1- è rivestito con piastrelle in ceramica monocottura di dimensioni cm 40 X 30, fino ad un altezza totale di m 2,60, con decoro della stessa tipologia di materiale (foto 36 - 45 - 46).

Il bagno secondario -WC2- è rivestito con piastrelle in ceramica bicottura di dimensioni cm 15 X 30, fino ad un altezza totale di m 2,40 con decoro in marmo (foto 47 e 48).

Il vano di servizio -Lav- presente sul balcone interno è rivestito con piastrelle in ceramica bicottura di dimensioni cm 20 X 20, fino ad un altezza totale di m 2,00 (foto 37).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in metallo verniciato, non a taglio termico, con vetrocamera (foto 38), tutti corredati di tapparelle in PVC; di questi solo la portafinestra e la finestra presenti nella zona cottura della cucina hanno le zanzariere (foto 11 e 12).

La porta di ingresso è blindata con la specchiatura interna rivestita con la stessa carta da parati utilizzata per il rivestimento delle pareti (foto 7).

Tutte le porte interne sono tamburate e laccate con finitura al poliestere (foto 39) con telaio in metallo verniciato, ad eccezione dei due infissi di comunicazione dell'ingresso con il Soggiorno e con il disimpegno che sono con telai in legno di ciliegio ed ante a libro laccate con finitura al poliestere e vetri opaline color fumè (foto 20 e 40).

La porta del ripostiglio presenta un'anta a specchio (foto 22).

Sulla parete di separazione tra l'ambiente Salone e il disimpegno sono presenti due infissi con telai fissi in legno di ciliegio, vetri opaline e inserti in legno laccati con finitura al poliestere (foto 16 - 23 - 41 - 42); della stessa tipologia è presente un infisso nella parete di separazione dell'ingresso dal soggiorno (foto 14).

Il vano-L2 è privo di aperture esterne e, presumibilmente anche al fine di migliorarne le condizioni di illuminazione naturale, sono stati realizzate due zone in vetrocemento nella parete di separazione tra questo vano e i vani adiacenti (L1 e disimpegno) (foto 25 - 26 - 28), così come è stato creato un sopra-luce sulla porta di ingresso alla stanza de quo (foto 27).

Al fine di dare luce al bagno W1, che è privo di aperture esterne, è stata finestrata la parte superiore della parete di separazione tra i due bagni, con infissi in anticorodal, di cui due apribili (foto 33 e 34).

L'ingresso, una esigua zona del Salone, il disimpegno, la zona in corrispondenza della vasca da bagno nel WC1 e il bagno-WC2 sono controsoffittati e presentano una illuminazione con faretti incassati (foto 7-15-17-18-21-34-50).

L'impianto elettrico è a norma di legge.

L'impianto idrico consta di n. 3 attacchi per lavabo, n. 2 attacchi per wc, n. 2 attacchi per bidet, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per piatto doccia, n. 1 attacco per vasca da bagno.

E' presente l'impianto televisivo satellitare.

L'impianto termico è presente, è autonomo ed è del tipo a monotubo, i radiatori non sono dotati di valvole termostatiche.

E' presente l'impianto di allarme antintrusione.

E' presente un solo condizionatore nell'ambiente Salone (foto 18).

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/05/2016
- Scadenza contratto: 31/05/2020



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

L'immobile alla data del sopralluogo (3/03/2017) risultava utilizzato come abitazione dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupanti l'immobile in qualità di locatari, giusta contratto di locazione ad uso abitativo n. 8962/3T del 13/05/2016 (Allegato 7).

La durata della locazione è di quattro anni, con inizio 1/06/2016 e termine 31/05/2020, e successivi rinnovi per uguali periodi, in caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice, con Racc. A/R almeno sei mesi prima della scadenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990	**** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Adriano Loprieno	20/12/1990	1542	386
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	28/12/1990	47875	37055
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro Atti pubblici - Bari	31/12/1990	17548	

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.

L'atto di provenienza del bene agli esecutati è inserito come Allegato alla presente perizia (Allegato 6)



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 21/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 20/12/2010  
Reg. gen. 56746 - Reg. part. 13411  
Quota: 100%  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 340.000,00  
Rogante: Carlo Guaragnella  
Data: 17/12/2010  
N° repertorio: 104908  
N° raccolta: 15563

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Bari il 01/06/2016  
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 17975  
Quota: 50%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 14/11/2016  
Reg. gen. 46416 - Reg. part. 33217  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Bari vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo - L. di C. n. 320/1960 e succ. var. - per il fabbricato cui il Bene si appartiene è il Piano Calza Bini - Piacentini, adottato con Delibera di C. C. n. 59 del 15/03/1952 e approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 30/10/1954 (Allegato 8).

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Del. di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 10).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 11).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano "Calza Bini - Piacentini", vigente all'epoca della costruzione, nelle zone grigie normate dall'Art. 2 (Allegato 9); all'attualità ricade in Zona destinata ad attività produttive - Zone per attività terziarie di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 10), giusta consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari (Allegato 12).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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 del bene è stata assentita dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 517/1959 - rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a firma del Commissario Prefettizio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 4 maggio 1959 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di stabile in via Bottalico (Allegato 13);
- Licenza edilizia n. 1140/1959 - rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a firma del Sindaco, in data 5 settembre 1959 ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per variante alla costruzione di stabile in via Bottalico (Allegato 14);
- Licenza edilizia n. 320/1960 - rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a firma del Sindaco, in data 13 maggio 1960 alla sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di fabbricato in via Brigata Regina ang. via Bottalico (Allegato 2);
- Licenza edilizia n. 268/1961 - rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a firma del Sindaco, in data 4 aprile 1961 ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per variante planimetrica alla costruzione di fabbricato in via Bottalico ang. via Brigata Regina (Allegato 5). Si evidenzia che quest'ultima Licenza edilizia concerne una variante relativa ad una diversa conformazione planimetrica del solo piano attico e non riguarda il bene oggetto della presente Perizia, pertanto, per la verifica della conformità dello stato dei luoghi all'ultimo progetto approvato, si fa riferimento alla precedente Licenza Edilizia n. 320/1960 (Allegato 2) non risultando agli atti del Comune di Bari, successivamente a questa data, ulteriori titoli abilitativi rivenienti da pratiche edilizie, giusta attestazione della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari prot. 112841 del 11/05/2017 (Allegato 15).



Risulta agli atti del Comune di Bari il Certificato di Abitabilità N. 52805 Rip. VI del 4/08/1961 rilasciato dal Comune a firma del Commissario Prefettizio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 16).

A seguito di analisi del progetto allegato alla Licenza edilizia n. 320/1960 (Allegato 2) e del sopralluogo effettuato in data 3/03/2017 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 85, p.la 299, sub 20. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 4) e il progetto approvato, e si sono rilevate le seguenti discordanze.

Nella planimetria di progetto approvato è rappresentato l'ingresso dal quale si accede al vano Studio, un primo disimpegno dal quale si accede ad una stanza Letto e al Salotto-Pranzo, un secondo disimpegno dal quale si accede alla cucina, e un terzo disimpegno di accesso ad una stanza da Letto e al bagno; infine vi sono due vani di servizio con accessi dal balcone interno.

Allo stato dei luoghi la distribuzione degli ambienti è completamente variata:

dall'ingresso (foto 7), attraverso un disimpegno (foto 16) con una parete che taglia diagonalmente lo spazio, si accede al Salotto (foto 15 - 17 - 18 - 19) e al Soggiorno (foto 8 e 20), quest'ultimo ambiente è stato unificato con la cucina (foto 9 e 10) che, a sua volta, risulta fusa con uno dei due vani di servizio, oltre che ampliata sul balcone per una superficie pari a circa mq 1,31 (foto 11 e 12). Pertanto il balcone interno, che nel progetto assentito, ha una conformazione planimetrica ad "L", all'attualità ha una pianta di forma rettilinea, perchè il lato minore è stato chiuso per ampliare la cucina.

La cucina ha un secondo accesso (foto 13 e 14) dal disimpegno creato centralmente all'appartamento, con disposizione diagonale - a 45° - rispetto alla planimetria dell'immobile (foto 21 - 22 - 23 - 26).

Da tale disimpegno si accede ad un ripostiglio (foto 22) e alle tre stanze da letto, di cui due approssimativamente corrispondenti all'originario vano indicato nel progetto approvato come Salotto-Pranzo (foto 24 - 25 della stanza L1 e foto 27 - 28 - 29 della stanza L2), mentre la terza - LM - sostanzialmente corrispondente ad un vano letto (foto 30 e 31).

Utilizzando una esigua parte della superficie dell'originario terzo disimpegno, una parte di superficie della cucina e (per la maggior parte) del bagno si è realizzato un secondo bagno.

I due bagni sono adiacenti, WC1 (foto 34 - 35 - 36) e WC2 (foto 32 e 33), quest'ultimo è stato messo direttamente in comunicazione con la stanza da letto - LM (foto 31).

Sarà quindi necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica della descritta variazione distributiva planimetrica dell'appartamento presso l'amministrazione comunale competente, essendo le opere eseguite ammissibili, ad eccezione dell'intervento di ampliamento sul balcone interno. Tale intervento non è sanabile, sia perchè non risponde ai requisiti della doppia conformità, giusta Art. 36 del D. P. R n. 380/2001 e ss. mm. ii., sia perchè le ragioni del credito, per cui si procede alla esecuzione immobiliare, non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio.

Per quanto attiene quindi l'intervento di ampliamento si prevede il ripristino dello stato ex ante da effettuarsi con l'esecuzione delle seguenti opere:

- demolizione delle parti murarie e rimozione dei tre infissi installati, relativamente alle due pareti realizzate a chiusura della zona del balcone (per una dimensione di ml 1,75 X ml 0,75);
- ricostruzione delle due murature perimetrali di spessore cm 30 e dimensione lineare di circa ml 3,10;
- fornitura e posa in opera di n. 3 infissi;
- ripristino eventuale dell'impianto elettrico;
- ripristino del battiscopa sulle murature a farsi, della stessa tipologia e colore di quello esistente;

- ripristino della pavimentazione del balcone, della stessa tipologia e colore di quello esistente;
- intonaco e pitturazione delle pareti da ripristinarsi, sia sulle facce interne che esterne;
- pitturazione del soffitto di tutto il balcone esterno.

Nel predetto lavoro si intende inclusa la cernita e l'accatastamento dei materiali rimossi, il carico su automezzo e lo scarico del rifiuto, e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Il tutto per un costo presumibile di € 3.247,20 (inclusa IVA del 10%).

La demolizione della predetta opera abusiva e il ripristino della situazione ex ante sarà soggetta alla procedura amministrativa di S.C.I.A. da espletarsi presso il Comune di Bari; successivamente sarà possibile sanare le opere di diversa distribuzione interna con una C.I.L.A. a sanatoria e procedere alla variazione catastale.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Costo di demolizione delle opere abusive compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e le spese per i necessari ripristini	€ 3. 247,20
- Onere professionale per redazione pratica S.C.I.A. da presentare al Comune di Bari	€ 1. 000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica S.C.I.A. (€ 115,00 + € 1,50)	€ 116,50
- Onere professionale per redazione pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente elaborazione elaborati grafici e scrittografici	€ 1. 000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere eseguite senza C.I.L.A.	€ 1. 000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica C.I.L.A. a sanatoria (€ 80,00 + € 1,50)	€ 81,50
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio	€ 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza ) sul totale delle prestazioni professionali (pratica S.C.I.A. - pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA)	€ 658,56
per una spesa presunta totale di	€ 7.603,76





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 780,00



Per quanto attiene gli oneri condominiali l'Amministratore pro tempore ha dichiarato con nota trasmessa via mail in data 25/04/2017 (Allegato 17) che:

- la quota condominiale fissa di gestione annua è pari a € 780,00;
- sono stati deliberati lavori di adeguamento della centrale termica dell'impianto di riscaldamento centralizzato, installazione contabilizzatori e relative spese tecniche di progettazione e D.L. Le predette spese non sono ancora state quantificate, poichè si è in attesa delle offerte da parte delle ditte specializzate e dei tecnici professionisti;
- non risulta alcuna spesa scaduta e non pagata negli ultimi due anni;
- non c'è alcuna causa condominiale in corso alla data odierna.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima del bene è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale dell' immobile, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita. Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato. Pertanto la stima dell' immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo ( MCA - Market Comparison Approach) che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell' immobile oggetto di stima. Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall' Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, dalle quotazioni della Borsa Immobiliare di Bari - Camera di Commercio e da indagini di mercato immobiliare effettuate on line riguardanti immobili in vendita nel comune di Bari, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale del bene pignorato è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a definire una reale potenzialità di definizione del valore di un immobile. Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione. Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile e sua esposizione - caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento - stato di manutenzione e conservazione, finiture, peculiarità stilistiche e architettoniche, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Davide Lopez n. 1/B, piano 3  
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, al civico 1/B della via Davide Lopez, con ingresso dal corpo scala, al terzo piano, prima porta in fondo a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 230.816,45

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale - si ribadisce - la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima (fino a maggio 2017) e a seguito altresì di consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - 2° semestre Anno 2016 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, con stato conservativo definibile "normale", nella zona Centrale/Quartiere Libertà tra C.so Vittorio Veneto, via Pizzoli, Manzoni, Nicolai, Sagarriga, M. Cifarelli, B. Buoizzi, Cimitero, P. Oreste (cod. zona B7), variano da un minimo di € 1.600/mq ed un massimo di € 2.100/mq con un valore medio di € 1.850.

Il Borsino Immobiliare Nazionale a maggio 2017 riporta per la voce Abitazioni civili (in buono stato) un valore per la fascia media di € 1.756/mq.

Il valore che riviene dalla consultazione della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - riferentesi all'anno 2013 - corrisponde ad € 1.800/mq per le abitazioni recenti (fino a 30 anni) ubicate nella zona/Quartiere Libertà di Bari.

Infine dall'indagine di mercato immobiliare effettuata on line è emerso un valore medio di riferimento pari a € 1925/mq per gli immobili in vendita nella stessa via ove è ubicato il Bene de quo.

Il bene ha un ottimo fattore ubicazionale: è in una zona nelle immediate adiacenze del centro cittadino, in un contesto urbano consolidato dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, zona che, seppur con un alta densità, è abbastanza vicina alla costa, caratteristica qualificante in termini di vivibilità e salubrità.

Il bene gode di un ottimo fattore posizionale anche per l'esposizione relativa ai punti cardinali (Nord - Sud) presenta doppi affacci tali da garantire ottimi requisiti in termini di aereazione, luminosità e soleggiamento.

Dalla comparazione dei parametri zonal degli edifici di riferimento si desume un coefficiente incrementale (con riferimento al fattore esposizione) pari 1,03.

L'appartamento anche da un punto di vista costruttivo possiede un ottimo parametro di valutazione: presenta interni con finiture di qualità e utilizzo di materiali con peculiarità estetiche, corrette modalità di posa e ottimo stato di manutenzione, ciò permette di poter definire un fattore incrementale pari a 1,03.

Per quanto attiene gli impianti, pur avendo buone caratteristiche funzionali, nonchè rispondenza alle norme vigenti, poichè non è stato possibile acquisire copie delle dichiarazioni di conformità ex lege 46/90, si assume un coefficiente decrementale pari a 0,99.

L'appartamento da un punto di vista funzionale è ben strutturato e la disposizione degli ambienti, seppur articolati, permette una razionale fruizione degli interni, tal che si possono considerare ben sfruttate le potenzialità di trasformazione dell'appartamento, pertanto per questi parametri (funzionale e di trasformazione) si assume un coefficiente invariante; così



come per i parametri giuridici e urbanistici, essendo stati questi ultimi già specificatamente ponderati per ciò che attiene la Regolarità edilizia del bene.

Per tutto quanto sopra si può tener conto di un valore intermedio tra il valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate, il valore riportato dal Borsino Immobiliare nazionale, quello riportato dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e l'ultimo riveniente dalla consultazione on line dei valori di vendita di beni simili, ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.832,75.

Tale valore è stato incrementato del coefficiente totale pari a 1,05 (relativamente ai trasposti differenziali e economici del bene) ottenendo un valore finale di € 1.924,38.

Al suddetto valore di stima dell'immobile si applica un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.635,72 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 230.816,45.

Per mera opportunità si rammenta che i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale del Bene, come esplicitato nel paragrafo Regolarità edilizia, ammontano presumibilmente a € 7.603,76.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Davide Lopez n. 1/B, piano 3	141,11 mq	1.635,72 €/mq	€ 230.816,45	100,00	€ 230.816,45
				Valore di stima:	€ 230.816,45

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 29/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mesto Ursini Anna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto n. 9826 - Convenzione di separazione Rep. 54159
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza Ed. n. 320/1960 con allegati Denuncia di nuova opera, Esame Ufficio Tecnico e N. 1 tavola grafica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Foglio 85, P.la 299, sub 20
- ✓ N° 4 Altri allegati - Lotto Unico. Bene N. 1. Foglio 85, P.la 299, sub 20. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 268/1961 con allegati Denuncia di nuova Opera, Esame Ufficio Tecnico e N. 1 tavola grafica
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 20-12-1990 - Rep. 1542 - Racc. n. 386
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione ad uso abitativo Nota Reg. 8962/3T del 13/05/2016
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Stralcio dal P.R.G. di Bari "Calza Bini - Piacentini"
- ✓ N° 9 Altri allegati - Art. 2 delle norme del P.R.G. di Bari "Calza Bini - Piacentini"
- ✓ N° 10 Altri allegati - Art. 39 delle N.T.A. del P. R.G. di Bari - Variante normativa
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Riporto informatizzato del P.R.G. di Bari su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 517 del 4-05-1959
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 1140 del 5-09-1959
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota di riscontro prot. 112841 del 11-05-2017 del Comune di Bari
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità N. 52805 Rip. VI^ del 4-08-1961
- ✓ N° 17 Altri allegati - Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio via D. Lopez n. 1-B - Bari, datata 25-04-2017
- ✓ N° 18 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 19 Altri allegati - Avvisi di ricevimento delle comunicazioni di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Davide Lopez n. 1/B, piano 3  
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, al civico 1/B della via Davide Lopez, con ingresso dal corpo scala, al terzo piano, prima porta in fondo a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano "Calza Bini - Piacentini", vigente all'epoca della costruzione, nelle zone grigie normate dall'Art. 2; all'attualità ricade in Zona destinata ad attività produttive - Zone per attività terziarie di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 739/2016 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - via Davide Lopez n. 1/B, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 299, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	141,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo (3/03/2017) si presentava in ottimo stato conservativo e risultava utilizzato come abitazione da soggetti terzi, occupanti l'immobile in qualità di locatari, giusta contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Dir. Prov. le di Bari.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, al civico 1/B della via Davide Lopez, con ingresso dal corpo scala, al terzo piano, prima porta in fondo a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 20/12/2010  
Reg. gen. 56746 - Reg. part. 13411  
Quota: 100%  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 340.000,00  
Rogante: Carlo Guaragnella  
Data: 17/12/2010  
N° repertorio: 104908  
N° raccolta: 15563
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 14/11/2016  
Reg. gen. 46416 - Reg. part. 33217  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

