

MICHELE COLELLA  
ingegnere

**TRIBUNALE DI BARI - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G. 89/2019**

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

G.D.:

Custode:

C.T.U.:

dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

avv. Eustacchio Roberto SIVILLA

ing. Michele COLELLA

Nomina del C.T.U.:

31.05.2019

Notifica nomina:

10.06.2019

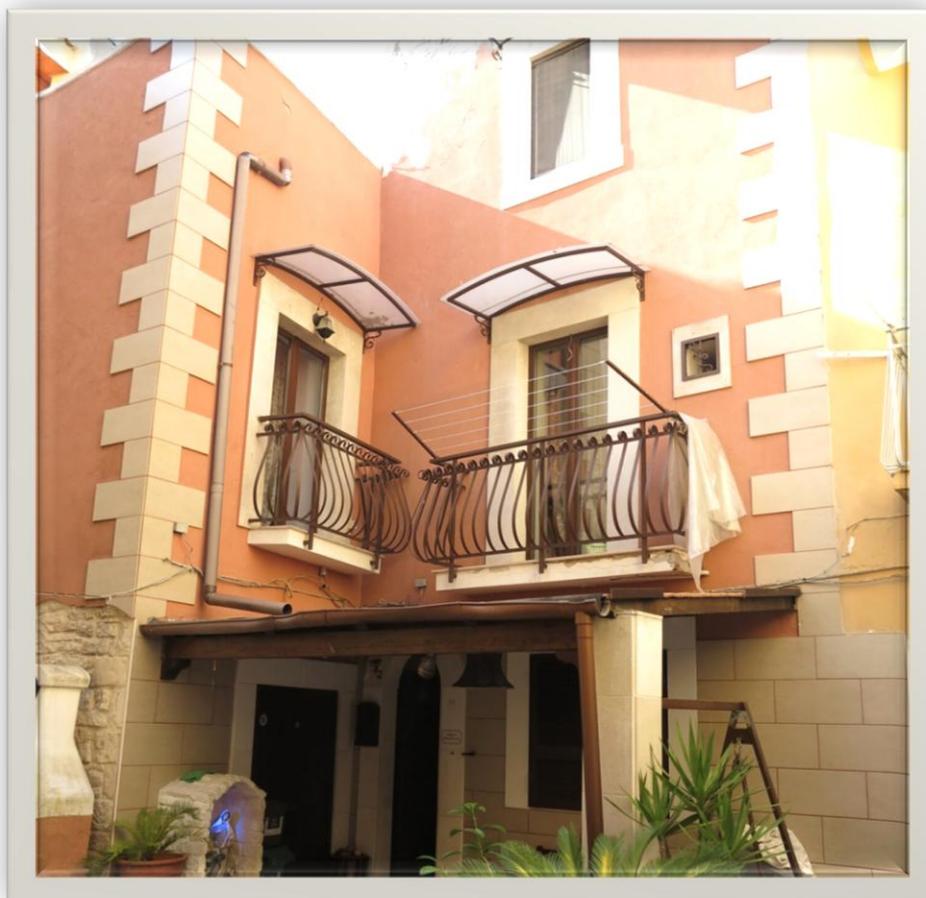
Accettazione incarico:

11.06.2019

Termine assegnato (120 gg):

09.10.2019

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
DI STIMA E DI VALUTAZIONE DI ALTRI ASPETTI FINALIZZATA ALLA VENDITA DI  
**APPARTAMENTO**  
ubicato in Bitonto (BA), Corte La Rocca 22, 23, 24



Bari, 08.10.2019



## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ISTANZA DEL CREDITORE PROCEDENTE</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI</b> .....	<b>5</b>
3.1 Certificazione notarile ipotecaria e catastale .....	5
3.2 Stato civile dell'esecutato .....	6
<b>4. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO</b> .....	<b>7</b>
<b>5. LOTTO UNICO - Appartamento in BITONTO (BA), Corte La Rocca n. 22 – 23 – 24</b> .....	<b>7</b>
5.1. Identificazione catastale del bene pignorato.....	7
5.2. Intestatario.....	7
5.3. Descrizione.....	7
5.4. Caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura .....	8
5.5. Planimetria .....	9
5.6. Verifica regolarità edilizia e catastale .....	10
5.7. Assoggettabilità ad I.V.A. ....	12
5.8. Provenienza dell'immobile - Esistenza di formalità, vincoli o oneri .....	13
5.9. Consistenza commerciale dell'immobile.....	13
5.10. Stima del valore di mercato .....	14
5.11. Regolarizzazione urbanistica.....	18
5.12. Stato dell'unità immobiliare.....	18
5.13. Oneri condominiali.....	18
5.14. Valore di vendita.....	18
<b>6. Quadro riepilogativo - Conclusioni</b> .....	<b>20</b>
<b>Elenco Allegati</b> .....	<b>22</b>

## 1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. 89/2019 promossa da [REDACTED], con sede in Siena, contro i sig.ri [REDACTED], il Giudice Delegato dott.ssa Assunta NAPOLIELLO nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ing. Michele COLELLA, al fine di procedere alla stima dell'immobile pignorato e alla valutazione degli aspetti tecnici connessi all'espletamento della corretta procedura.

Il Giudice:

- ✓ ha nominato il sottoscritto in data 31.05.2019
- ✓ ha notificato tale nomina in data 10.06.2019 tramite PEC;
- ✓ ha assegnato al sottoscritto il termine di 120 giorni per il deposito della relazione.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico in data 11.06.2019.

Nel decreto di nomina il giudice ha chiesto al sottoscritto di valutare preliminarmente la documentazione prodotta dal creditore procedente (certificati di iscrizione e trascrizione o certificazione notarile, estratti catastali, certificato di stato civile dell'esecutato ed eventuale certificato di matrimonio) e di procedere alla stima de immobili pignorati dopo averli identificati e descritti, valutato la regolarità urbanistica e catastale degli stessi, e tutti gli altri aspetti propedeutici allo svolgimento della corretta procedura di vendita dell'immobile.

Al termine degli accertamenti e degli studi il sottoscritto ha redatto la relazione che segue.

## 2. ISTANZA DEL CREDITORE PROCEDENTE

In data 08.03.2019 la [REDACTED], ha fatto istanza al Tribunale di Bari di procedere alla vendita dei beni immobiliari di proprietà per la quota ½ ciascuno dei sigg. [REDACTED], in regime di comunione dei beni, ovvero:

- *“immobile sito in Comune di Bitonto (BA), Corte la Rocca n. 22, n. 23, n. 24, distinto al N.C.E.U di detto Comune come segue: foglio 49, particelle 488 sub. 1 e 489 sub. 3 (graffate), categoria A/4, vani 5,5, rendita catastale euro 238.60.*

Ivi compresi i frutti civili, le accessioni e le pertinenze.

Il **pignoramento** è stato **notificato il 22.01.2019 ad entrambi gli esecutati e trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, **in data 14.03.2019**, ai nn. 10828 Registro Generale e 28357 Registro Particolare.

La banca ha quindi depositato il 02.05.2019:

- la nota di trascrizione del pignoramento del 14.03.2019;
- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. 302/1998.





#### 4. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Dall'esame degli atti (certificazione notarile ipo-catastale) il sottoscritto ha accertato che nella procedura è individuabile il seguente lotto:

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà (100%) **dell'appartamento** ubicato in BITONTO (BA) (BA), alla Corte La Rocca n. 22 – 23 – 24, piano S1-T-1-2-3 individuato catastalmente **foglio 49, particelle graffate 488 sub 1 e 489 sub 3**, (categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 104 mq., totale escluse aree scoperte: 99 mq., rendita euro 238,60)

#### 5. LOTTO UNICO - Appartamento in BITONTO (BA), Corte La Rocca n. 22 – 23 – 24

##### 5.1. Identificazione catastale del bene pignorato

Si tratta dell'**appartamento** ubicato in BITONTO (BA), **Corte La Rocca n.22-23-24**, piano S1-T-1-2-3, individuato catastalmente al **Fg. 49, foglio 49, particelle graffate 488 sub 1 e 489 sub 3**, (categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 104 mq., totale escluse aree scoperte: 99 mq., rendita euro 238,60).

##### 5.2. Intestatario

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] nato a BITONTO (BA) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per 1/2;
- [REDACTED] nata a BITONTO (BA) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per 1/2.

##### 5.3. Descrizione

Si tratta di una casa indipendente su più livelli con affaccio principale sulla Corte La Rocca in Bitonto. Costituita da 3 piani fuori terra (piano terra + 2 piani) oltre il lastrico solare e un piano seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare è consentita dal civico 24.

L'appartamento è costituito dall'ingresso diretto in cucina (S= 14,9 m<sup>2</sup>; h= 2,65), dotata di una piccola dispensa e bagno di servizio (S 1,70 m<sup>2</sup>). Mediante la scala<sup>1</sup> interna si raggiunge il primo piano, dove è posto un ampio disimpegno (S= 8 m<sup>2</sup>; h= 2,85), il bagno

<sup>1</sup> Tale scala non risulta costruita secondo le norme e quindi è necessario adeguarla.

padronale ( $S= 5,4 \text{ m}^2$ ;  $h= 2,85$ ) una grande camera con un tramezzo centrale di altezza inferiore alla volta della camera, in modo da creare due ambienti ma comunicanti tra loro ( $S= 17 \text{ m}^2$ ;  $h= 3,20$ ), con un solo affaccio sulla Corte. Dal disimpegno, un 'ulteriore scala da accesso al secondo piano dove si trova la camera matrimoniale ( $S= 13,8 \text{ m}^2$ ;  $h= 2,85$ ).

Alla sinistra del portone di ingresso vi è un accesso al vano deposito disposto su due livelli, piano seminterrato ( $S= 7,2 \text{ m}^2$ ;  $h= 2,00$ ) e piano ammezzato ( $S= 7,7 \text{ m}^2$ ;  $h= 1,65$ ).

Completa la proprietà i due lastrici solari posti su livelli diversi, uno in corrispondenza della camera matrimoniale, l'altro sulla camera del primo piano; una botola consente l'accesso al lastrico solare della camera al 1° piano; da questo si raggiunge, superando un dislivello, al lastrico solare della camera matrimoniale.

#### **5.4. Caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura**

Il fabbricato con struttura originaria anteriore al 1940 è stato oggetto di rimaneggiamenti (sopraelevazioni, solai piani in latero cemento). Solo il vano deposito conserva la volta a botte.

Al fabbricato si accede tramite una corte pubblica antistante.

Le rifiniture sono in gran-parte sufficienti, in particolare i pavimenti sono in gres-porcellanato effetto pietra, rivestimenti e particolari in pietra; le pareti del bagno rivestite con piastrelle; le porte interne sono del tipo tamburate; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, la porta di ingresso è del tipo blindata.

Il bagno completo dei pezzi sanitari, regolarmente funzionanti. Le murature sono completamente intonacate e pitturate.

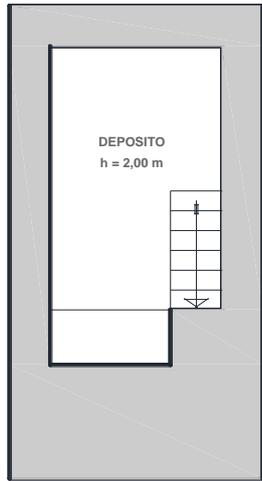
L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto termico autonomo con caldaia a gas-metano e radiatori a parete. Sono presenti gli allacci alle reti cittadine per acqua, fogna, energia elettrica e gas.

La camera al secondo piano presenta delle zone di umidità per infiltrazione e per condensa, con una porzione di intonaco del soffitto mancante. La stessa situazione in corrispondenza del torrino della scala di accesso al secondo piano, così come in corrispondenza del torrino presente sulla camera del primo piano. Invece in cucina è presente un'infiltrazione, di causa non certa.

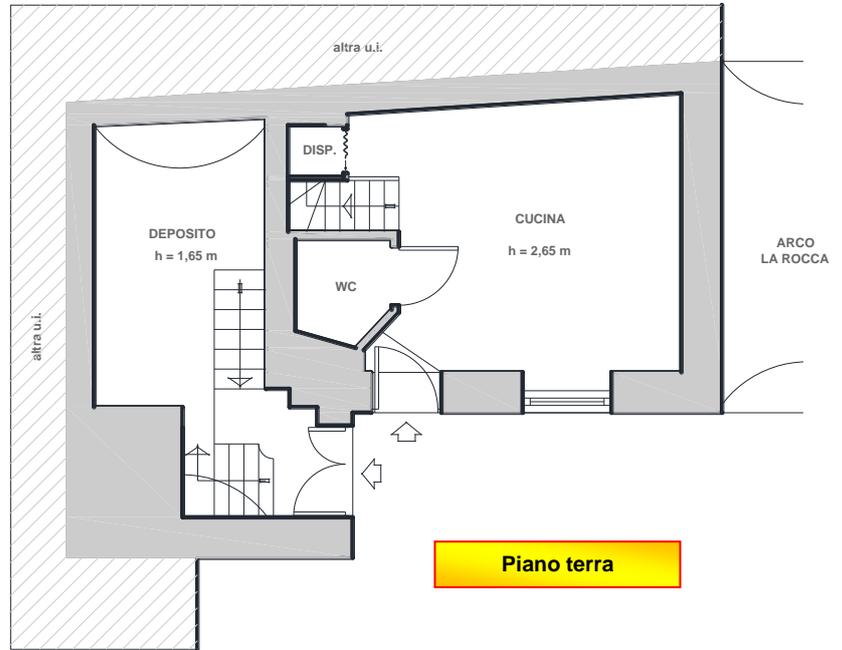
### 5.5. Planimetria

Si riporta, di seguito, le planimetrie dell'immobile al momento del sopralluogo del sottoscritto.

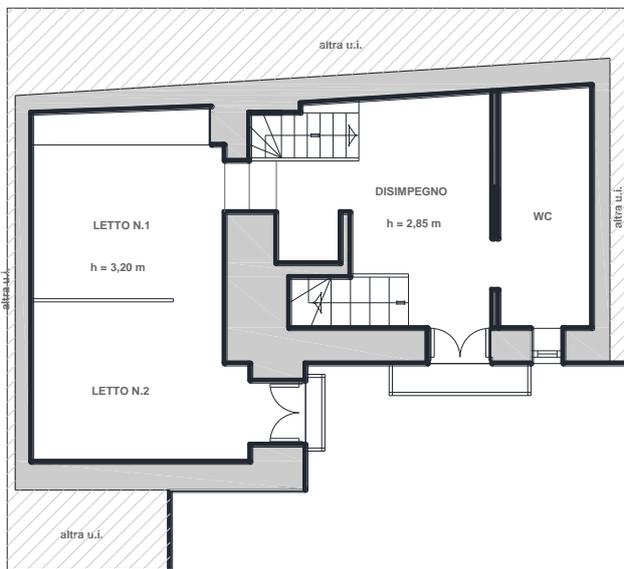
#### Planimetrie dello stato dei luoghi



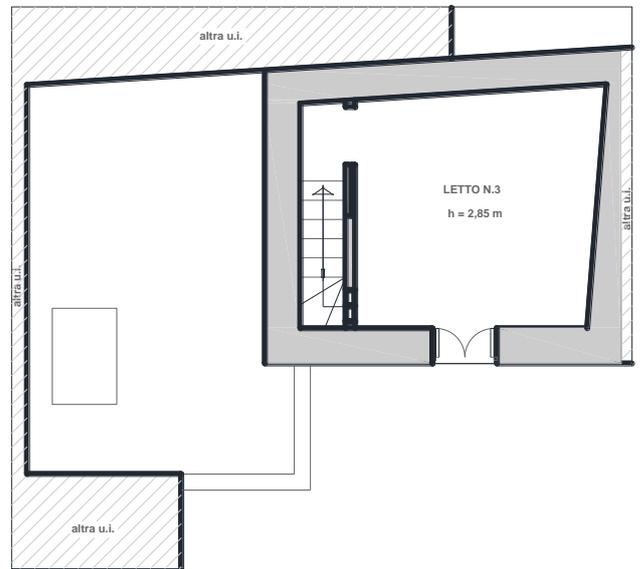
Piano seminterrato



Piano terra



Piano primo



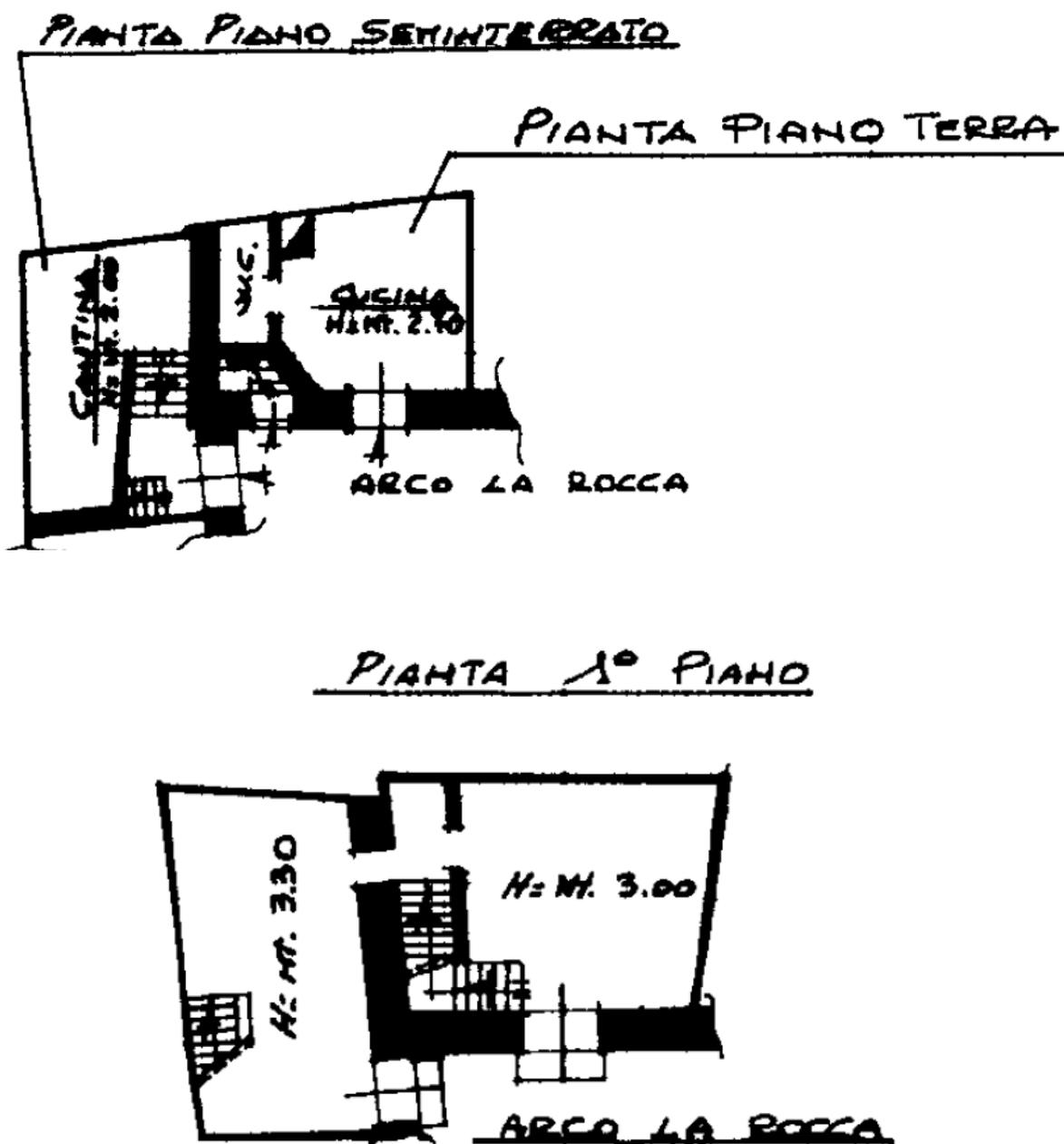
Piano secondo

**5.6. Verifica regolarità edilizia e catastale**

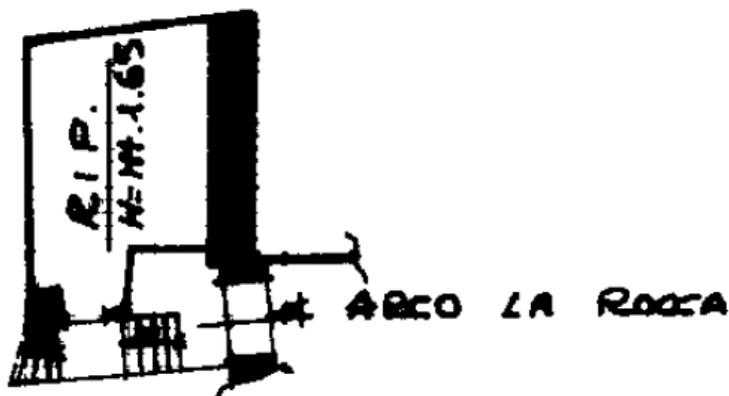
Il fabbricato è stato oggetto nell'anno 2000 di fusione e frazionamento autorizzato dal Dirigente del Settore Territorio del Comune di Bitonto con provvedimento n. 112/2000 del giorno 11.05.2000 (pratica n. 97/00).

Successivamente, il 22.06.2000 è stata fatta la variazione in catasto.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti catastali; le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, sono rappresentate nei seguenti schemi planimetrici:

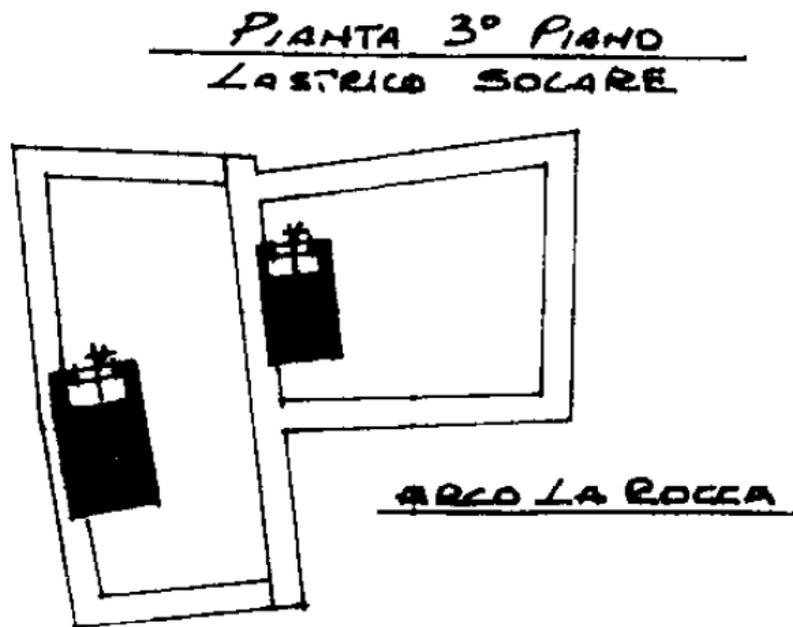


- PIANTA PIANO AMEZZATO -



PIANTA 2° PIANO





Dal sopralluogo del sottoscritto, dai rilievi eseguiti nell'unità immobiliare e dal confronto con quanto autorizzato è emerso che attualmente vi è una **distribuzione interna diversa**.

Emerge peraltro che la distribuzione interna della stessa **non è conforme alla planimetria catastale** presente al Catasto Edilizio Urbano.

La difformità riscontrata della diversa distribuzione interna è sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria senza opere, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, in quanto conforme alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della trasformazione e a quella attualmente vigente.

### **5.7. Assoggettabilità ad I.V.A.**

In relazione all'assoggettabilità all'imposta di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/72 l'immobile:

- non è soggetto a IVA
- non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi 5 anni dalla costruzione o da interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

### 5.8. Provenienza dell'immobile - Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Dall'esame degli atti indicati nella certificazione notarile di cui al par. 3.1, e quindi dalla ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, nonché dall'esame degli atti catastali, il sottoscritto ha verificato che:

- il bene immobile in esame è pervenuto correttamente ai [REDACTED] che risultano entrambi proprietari ognuno al 50%, e quindi - insieme - dell'intero 100%;
- al momento della vendita dovranno essere cancellate le seguente formalità pregiudizievoli

[REDACTED]

- nell'atto di trasferimento dovrà essere specificato che: *“La vendita avverrà con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze dipendenze, servitù attive e passive se ed ove esistenti in virtù dello stato dei luoghi”.*

### 5.9. Consistenza commerciale dell'immobile

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è determinata dalla somma della superficie coperta, comprensiva dei tramezzi interni e della murature perimetrali (100% per quelle non condivise, 50% per quelle condivise), più la superficie dei balconi, del lastrico solare e del deposito ragguagliate con opportuni coefficienti.

<b>CASA INDIPENDENTE</b>			
	<i>superficie lorda (mq).</i>	<i>coeff. ragguaglio</i>	<i>superficie ragguagliata (mq)</i>
Superficie lorda coperta	91,45	1,00	91,45
Deposito	29,87	0,25	7,47
Balconi	1,00	0,10	0,10
Lastrico solare	52,90	0,10	5,29
<b>Superficie ragguagliata totale</b>			<b>104,31</b>
<b>Arrotondabile a</b>			<b>104,00</b>

### 5.10. Stima del valore di mercato

#### Critério di stima

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato è stata eseguita la comparazione con immobili simili compravenduti nelle stesse zone.

Il reale andamento del mercato è stato valutato da indagini compiute presso professionisti locali operanti nel settore edile ed immobiliare (Agenzie Immobiliari) e anche consultando:

- ✓ la Banca dati (Anno 2018 – semestre 2) delle quotazioni immobiliari presso il sito dell’Agenzia delle Entrate;
- ✓ la Borsa Immobiliare presso la Camera di Commercio di Bari.

Nello specifico la Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) pubblicata sul sito dell’Agenzia delle Entrate, fornisce<sup>2</sup> *“con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.*

*Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o*

<sup>2</sup> Testuale indicazione fornita sul sito [www.agenzi entrate.gov.it](http://www.agenzi entrate.gov.it)

*degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza”.*

Invece il listino della Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Bari nel 2017 è una elaborazione statistica sulla base di valori immobiliari registrati nel corso del 2013 nelle province Bari e Barletta-Andria-Trani; si tratta di una banca dati meno affidabile, in quanto basata su autodichiarazioni di un certo numero di Agenzie Immobiliari relative ad operazioni concluse; tali autodichiarazioni sovente indicano valori più bassi del reale per orientare opportunamente il mercato; si tratta, quindi, di valori minimi, ma comunque di riferimento.

Per le quotazioni degli immobili ad uso residenziale, il listino fa riferimento ad un appartamento tipo posto ad un piano intermedio con superficie coperta di 100 mq circa, pianta regolare, buone caratteristiche di luminosità e aerazione, doppia esposizione in fabbricato condominiale di tipo medio.

Il sottoscritto ritiene, invece, più aderenti al reale mercato, i valori forniti direttamente – in maniera informale ma sicuramente attendibile - da alcuni agenti immobiliari che operano e hanno operato in maniera ordinaria nel settore; tali valori sono quelli definiti nella trattativa finale che sono sempre più bassi rispetto alle richieste iniziali pubblicate sulle riviste del settore.

Nel determinare il valore unitario il sottoscritto ha attribuito un giudizio di stima:

- alla zonizzazione dell'edificio, ovvero alla ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile nella zona, alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a particolari servizi di quartiere presenti nella zona.
- Al fabbricato, ovvero alla vetustà, alla qualità degli elementi architettonici, al livello delle rifiniture, allo stato di conservazione, alla dotazione impiantistica;
- all'immobile, ovvero alle caratteristiche degli ambienti, all'esposizione, alla ventilazione, al livello delle rifiniture, allo stato di conservazione, alla dotazione impiantistica.

Determinato quindi il valore unitario di stima, riferito al metro quadrato di superficie lorda, questo è stato moltiplicato per la superficie ragguagliata; quest'ultima è la superficie che si ottiene parametrando opportunamente alla superficie lorda coperta le superfici di balconi, terrazzi e similari.

**Valutazione dell'immobile**

Come già detto per determinare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha eseguito la comparazione con immobili simili compravenduti nella stessa zona, ed in particolare il reale andamento del mercato è stato valutato tramite:

- ✓ le quotazioni immobiliari di BITONTO (BA) presso la Camera di Commercio di Bari, nella zona periferica. Il valore di riferimento dell'immobile in esame è quello per abitazioni vetuste (oltre 45 anni). Detto valore al metro quadro di superficie di riferimento è di € 711,00.

COMUNI	ZONA/QUARTIERI	Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	Abitazioni recenti (fino a 30 anni)	Abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni)	Abitazioni vetuste (oltre 45 anni)
BITONTO	Villa Comunale	2.214	1.818	1.581	1.423
	Centrale	2.214	1.818	1.581	1.423
	Ospedale	1.818	1.581	1.344	1.106
	Crocifisso	2.056	1.818	1.581	948
	Centro storico	1.423			711

- ✓ Le quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nell'anno 2018, secondo semestre, riportano un valore al metro quadrato minimo e massimo rispettivamente di € 700,00 e € 950,00, riferito ad abitazioni di tipo economico, in uno stato di conservazione normale, localizzati nel centro storico di BITONTO (BA), codice di zona B2, microzona catastale n. 1, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico. **Il valore medio è di 825,00 €/m<sup>2</sup>.**

## Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

**Provincia:** BARI

**Comune:** BITONTO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950

In ogni caso i valori ottenuti sono stati confrontati con quelli derivanti dalle indagini compiute presso professionisti locali operanti nel settore edile ed immobiliare.

Pertanto con riferimento all'indagine su esposta e ai criteri generali di stima su riportati, è emerso che appartamenti assimilabili a quello in oggetto, siti nella stessa zona e della stessa tipologia edilizia, sono stati compravenduti o sono in fase di trattativa avanzata, da un minimo di 507,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 867,00 €/m<sup>2</sup>.

In particolare:

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PREZZO compravendita/ trattativa avanzata	PREZZO A MQ
Casa indipendente	piazza Accademia degli Infiammati	tre livelli	60	da ristrutturare	€ 35.000,00	€ 583,33
appartamento	via San Giorgio	piano terra	65	da ristrutturare	€ 33.000,00	€ 507,69
Casa indipendente	via delle Martiri	più livelli	85	buono - ristrutturato	€ 64.000,00	€ 752,94
Casa indipendente	via maggiore	tre livelli	200	ottimo - ristrutturato	€ 120.000,00	€ 600,00
Casa indipendente	zona cattedrale	più livelli	150	ottimo - ristrutturato	€ 130.000,00	€ 866,67
					<b>Valore medio</b>	<b>€ 662,13</b>

Il sottoscritto, nel procedimento di stima dell'appartamento in esame, ha tenuto conto:

- che il fabbricato è ubicato nel centro storico;
- che il fabbricato è in sufficienti condizioni di conservazione;
- la difficoltà di parcheggio in zona;
- che le finiture interne e gli impianti sono di media qualità.

Quindi, alla luce delle suddette considerazioni, è possibile attribuire un valore di mercato pari a 750,00 €/m<sup>2</sup>, pertanto risulta:

Valore CASA INDIPENDENTE		
<i>superficie ragguagliata totale (mq)</i>	<i>Valore unitario (€/mq)</i>	<i>Valore immobile (€)</i>
<b>104,00</b>	€ 750,00	€ <b>78.000,00</b>

### 5.11. Regolarizzazione urbanistica

La difformità urbanistica (indicata nel paragrafo 5.6) potrà essere regolarizzata mediante pratica di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria, per un costo stimato pari a € 4.000,00, compreso di oneri professionali, oneri amministrativi e sanzione pecuniaria<sup>3</sup>.

### 5.12. Stato dell'unità immobiliare

Attualmente l'unità immobiliare è abitata dagli esecutati, [REDACTED], e dalla loro famiglia.

### 5.13. Oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali in quanto si tratta di casa indipendente.

### 5.14. Valore di vendita

Il valore di vendita dell'immobile sarà dato dal valore di mercato indicato al paragrafo 5.10, corretto come segue:

- riduzione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene da vendere (cfr. decreto di nomina del CTU, punto 10);
- oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 4.000,00).

<sup>3</sup> La sanzione pecuniaria della SCIA varia da € 516,00 a € 5.164,00. Ci si è riferiti ad una sanzione medio-bassa, tenendo conto che vi è stata una leggera variazione di prospetto.

Sono previste, per quanto valutabile a vista, spese straordinarie per riparazioni e manutenzioni e adeguamento a norma della scala interna tra il piano terra e il 1<sup>o</sup> piano (€ 3.000,00).

Pertanto esaminati tali adeguamenti e correzioni si riportano sinteticamente nella seguente tabella:

Valore di mercato	€	78.000,00
riduzione per assenza garanzia per vizi del bene (15%)	-€	11.700,00
oneri di regolarizzazione urbanistica	-€	4.000,00
adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione	-€	3.000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>	<b>€</b>	<b>59.300,00</b>

Il suddetto valore corrisponde al 100% della quota a base d'asta.

## 6. Quadro riepilogativo - Conclusioni

Il sottoscritto dopo aver:

- analizzato tutta la documentazione fornita dal creditore procedente;
- effettuato accertamenti presso gli uffici pubblici;
- eseguito il sopralluogo presso gli immobili;
- rilevato dimensioni e aspetti costruttivi;
- eseguito una ricerca di mercato;

ha stimato l'immobile oggetto della presente procedura e riporta di seguito una tabella riepilogativa del lotto con il relativo valore di vendita.

Lotto	Immobile	Tipologia	Piano	Foglio	P.IIa	sub	cat.	Valore di vendita
1	Bitonto, Corte La Rocca n. 22-23-24	Casa indipendente	S1-T-1- 2-3	49	488 489	1 3	A/4	€ 59.300,00

Il singolo lotto è dettagliatamente individuato nella scheda sintetica di seguito riportata.

**LOTTO UNICO**

<b>Descrizione</b>	<p>Fabbricato sito nel Comune di BITONTO (BA) alla Corte La Rocca n. 22-23-24, precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dal civ. 24 si accede al piano terra ad un vano cucina con dispensa e bagno; tramite una scala interna si accede al 1^ piano con ampio disimpegno, bagno e camera da letto; la scala prosegue al 2^ piano dove è presente altra camera da letto.</li> <li>• Dal civ. 22 si accede al vano deposito disposto su n.2 livelli (piano seminterrato e piano ammezzato)</li> </ul>
<b>Dati catastali (N.C.E.U.)</b>	<p><b>Comune di BITONTO (BA) (BA) - Fg. 49, p.lle graffate 488 sub.1 e 489 sub.3</b>                  (categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 104 mq., totale escluse aree scoperte: 99 mq., rendita euro 238,60).</p>
<b>Intestatari</b>	<p>[redacted]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [redacted]</li> </ul>
<b>Titolo abilitativo</b>	<p>Il fabbricato con struttura originaria anteriore al 1940, è stato oggetto nell'anno 2000 di fusione e frazionamento autorizzato dal Dirigente del Settore Territorio del Comune di Bitonto con provvedimento n. 112/2000 del giorno 11.05.2000 (pratica n. 97/00), con conseguente variazione castale del 22.06.2000.</p>
<b>Certificato di Agibilità</b>	<p>Il fabbricato non è dotato di Permesso di Abitabilità/Agibilità.</p>
<b>Stato dell'immobile</b>	<p>Attualmente l'unità immobiliare è abitata dagli esecutati e dalla loro famiglia.</p>
<b>Prezzo base di vendita:</b>	<p><b>€ 59.300,00</b> (diconsi euro cinquantanovemilatrecento/00)</p>
<b>Quota di proprietà</b>	<p><b>100%</b></p>
<b>Adempimenti:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCIA in sanatoria per variazione di prospetto e distribuzione interna.</li> </ul>
<b>Assoggettabilità a IVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vendita non soggetta a IVA;</li> <li>• non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA</li> </ul>

Bari, 08.10.2019

Ing. Michele Colella

## **Elenco Allegati**

- Allegato 1. Planimetria dello stato dei luoghi**
- Allegato 2. Planimetria catastale**
- Allegato 3. Documentazione fotografica**
- Allegato 4. Estratto di matrimonio**