

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Onorato Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2021 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.662,50</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

In data 22/07/2021, il sottoscritto Ing. Onorato Paolo, con studio in Via Magna Gregia, 51 - 70126 - Bari (BA), email alex693@tiscali.it, Tel. 080 55 04 041, Fax 080 55 04 041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Bari (BA) - Via Tanzi n°17, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Il Lotto, appartiene ad un fabbricato d'epoca ( un P.T. + tre piani superiori) dotato di ascensore di recente fattura. E' ubicato nel quartiere cittadino centrale Madonnella, popoloso e urbanizzato con infrastrutture primarie e secondarie. Si accede dal secondo piano salendo le scale con ingresso dalla porta a sinistra. Come rilevasi dalla planimetria allegata di forma rettangolare, il bene si compone di cinque vani allineati, di un piccolo bagno con sovrastante soppalco ed affacci su cortile interno e sulla via Tanzi. Il fabbricato, è dotato di ascensore in proprietà dei piani secondo e terzo; quindi il Lotto non può utilizzare l'ascensore suddetto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/11/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Ivan DE VITI

Il Custode di concerto con il sottoscritto a seguito di impedimento all'accesso in data 31/08/2021, rinviava le operazioni al 05/11/2021 con accesso forzoso (vedi verbali allegati).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Tanzi n°17, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confinante a nord con via Tanzi, a est con vano scala e Ditta , a sud con cortile interno.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	91,50 mq	1,00	91,50 mq	3,50 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il Lotto può essere suscettibile di frazionamento in due unità indipendenti con ingresso in comune così come si evince dalla planimetria catastale allegata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1988 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Catasto Fabbricati, Fg. 31, Part. 362, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Piano 2°
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Catasto Fabbricati, Fg. 31, Part. 362, Sub. 6,



		Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 91,00 mq Rendita € 852,15 Piano 2°
Dal 09/11/2015 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Catasto Fabbricati, Fg. 31, Part. 362, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 91,00 mq Rendita € 852,15 Piano 2°

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
CF	31	362	6	2	A3	4	6 vani	91,00 mq	852,15 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Si è verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti della Procedura e controllata la completezza di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il Lotto si presenta in precarie condizioni di conservazione e manutenzione dovute al perdurante stato di abbandono in quanto non più utilizzato ormai da anni. Sono disseminate suppellettili da ufficio ricoperte da patine di polvere, apparecchi telefonici "vintage", riviste datate di carattere "agricolo" risalenti agli anni 90. Il bagno si presenta in condizioni di abbandono con sanitari, pareti e pavimenti ricoperti da polvere. Il tutto, è visibile dal rilievo fotografico allegato. L'impianto elettrico fuori traccia alimentante punti luce a neon è obsoleto, l'impianto idrico - fognante è staccato, sono visibili al soffitto in alcune zone ferri di armatura del solaio con distacco dell'intonaco fatiscente, gli infissi perimetrali in alluminio e le bussole interne in legno ad un battente sono da ripristinare. In definitiva, l'appartamento abbisogna di opere di ristrutturazione per riportarlo in condizioni manutentive "normali".

## PARTI COMUNI

---

Il Lotto è inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate nelle Tabelle Millesimali allegate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano esistenze di servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Lotto, presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con orizzontamenti costituiti da solai in latero - cementizio armati con putrelle in ferro. Le chiusure perimetrali sono costituite da murature monolitiche in blocchetti di tufo dello spessore di 60 cm., quelle di tramezzo da 30 cm., le fondazioni eseguite in muratura portante. Per ciò che attiene gli impianti, quello elettrico a 220 V è fuori traccia staccato, quello citofonico, idrico - fognante anche essi staccati, non vi è impianto di riscaldamento, gli infissi perimetrali sono in alluminio, quelli interni in legno con un battente. Il portoncino di accesso datato è a due ante in legno massello, la pavimentazione generale è in ceramica a fiori, il battiscopa in ceramica, tutte le pareti tinteggiate al civile; il bagno è pavimentato e rivestito a tutt'altezza in ceramica con apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet) in vetro - china smaltata. Abbisogna di una ristrutturazione che comprende in generale il rifacimento del bagno, la sostituzione ed il ripristino degli infissi e delle porte, la tinteggiatura generale, il recupero dell'attuale pavimentazione e la messa a norma degli impianti. Dell'incidenza di tali opere si è tenuto conto nella valutazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

In fase di sopralluogo, il Lotto è risultato libero, in stato di abbandono con suppellettili e materiale vario (vedi descrizione come da verbali allegati).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1988	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Ettore Cardinali Notaio in Bari	15/02/1988	129075	16564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Bari	03/01/1989	2708	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 30/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Vendita**  
Trascritto a Bari il 18/02/1988  
Reg. gen. 5566 - Reg. part. 4332  
Quota: 1000/1000  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 27/12/2008  
Reg. gen. 11990 - Reg. part. 8338  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 06/03/2012  
Reg. gen. 14215 - Reg. part. 10883  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 28/04/2021  
Reg. gen. 24957 - Reg. part. 18519  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario consistono nella cancellazione delle formalità presenti corrispondenti ad importi da calcolarsi come segue: cancellazione del pignoramento pari a 294,00 €, cancellazione trascrizione e registrazione del Decreto di Trasferimento variabile dal 3% al 10% dell'importo di aggiudicazione se si intende beneficiare del beneficio della prima casa o meno; imposta ipotecaria dovuta nella misura del 0,50% su base imponibile (D.Lgs. 347/90 per valori > a € 40.000,00); imposta di bollo € 59,00 (D.P.R. 634/1972).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Lotto è ubicato in Zona omogenea B9 di cui all'art.50 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore di Bari. In dette aree cosiddette di "rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale". Il fabbricato cui appartiene il Lotto è classificato come edificio "non sostituibile" ai sensi dell'art.47 delle N.T.A. di P.R.G. L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate. Le attività consentite sono regolate dall'art.39 e consistono oltre ad interventi per l'edilizia residenziale, anche quelle destinate al commercio, ad attività alberghiere, uffici, autorimesse, parcheggi nella misura di 20 mq. per abitante (vedi CDU allegato).

## **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.

Nell'atto di provenienza allegato (pag.3), il venditore dichiara, in esecuzione di quanto dettato dalla L.47/85, con gli effetti della L.15/68, "che la costruzione dell'immobile risulta iniziata anteriormente al 1.09.1967". In tali condizioni non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile poteva ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico anche in assenza dello stesso titolo.



### **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.

Dal sopralluogo, è risultata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti. In assenza di documentazione tecnica, non si è potuto verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un'eventuale progetto autorizzativo del Comune. In fase di ristrutturazione, il Lotto dovrà dotarsi delle Certificazioni Energetiche degli impianti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 564,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.345,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

La situazione debitoria è riferita al 28/02/2023 come da dichiarazione dell'Amministratore .

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Tanzi n°17, piano 2  
Il Lotto, appartiene ad un fabbricato d'epoca ( un P.T. + tre piani superiori) dotato di ascensore di recente fattura. E' ubicato nel quartiere cittadino centrale Madonnella, popoloso e urbanizzato con infrastrutture primarie e secondarie. Si accede dal secondo piano salendo le scale con ingresso dalla porta a sinistra. Come rilevasi dalla planimetria allegata di forma rettangolare, il bene si compone di



cinque vani allineati, di un piccolo bagno con sovrastante soppalco ed affacci su cortile interno e sulla via Tanzi. Il fabbricato, è dotato di ascensore in proprietà dei piani secondo e terzo; quindi il Lotto non può utilizzare l'ascensore suddetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 362, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 137.250,00

In detta zona , il mercato immobiliare offre una buona disponibilità di appartamenti simili per tipologia, ovvero per vetustà (anni 30/40), per ubicazione centrale (quartiere Madonnella rione popoloso e urbanizzato, dotato di infrastrutture primarie e secondarie), edificio dotato di ascensore ai piani di recente fattura. Di contro, il Lotto, presenta fattori che comprimono il valore di mercato per le condizioni di conservazione e manutenzione che abbisogna nell'immediato di un intervento di ristrutturazione riguardo le finiture, che allo stato presentano uno stato di abbandono e degrado. In particolare, necessitano opere di tinteggiatura, sistemazione degli infissi e pavimentazione, rifacimento del bagno e degli impianti elettrico ed idrico - fognante. Inoltre, la distribuzione planimetrica dei vani è da considerarsi poco funzionale per una destinazione residenziale abitativa come rilevasi dalla planimetria catastale ed è servito da due affacci: interno su cortile ed esterno su via Tanzi. Il tutto, si evince dal rilievo fotografico allegato. Sono questi elementi che vanno attentamente presi in considerazione e valutati correttamente per definire il giusto valore commerciale dell'immobile. Considerando che nelle valutazioni l'elemento preponderante che determina il valore venale dello stesso è l'appetibilità del bene da parte del mercato, l'indagine svolta ha definito che i prezzi attualmente correnti in zone simili, riferiti alla superficie unitaria e per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si trattasi, ricadono in un range compreso tra € /mq 1.400,00 e 1.700,00 ritenuti congrui per immobili in condizioni "normali" di conservazione e manutenzione. Per quanto esposto in narrativa il valore finale di stima congruo applicato è pari a €/mq 1.500,00 con un deprezzamento del 15,0% per i fattori negativi suesposti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Via Tanzi n°17, piano 2	91,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 137.250,00	100,00%	€ 137.250,00
Valore di stima:					€ 137.250,00

Valore di stima: € 137.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 116.662,50**



In detta zona, il mercato immobiliare offre una buona disponibilità di appartamenti simili per tipologia, ovvero per vetustà (anni 30/40), per ubicazione centrale (quartiere Madonnella rione popoloso e urbanizzato, dotato di infrastrutture primarie e secondarie), edificio dotato di ascensore ai piani di recente fattura. Di contro, il Lotto, presenta fattori che comprimono il valore di mercato per le condizioni di conservazione e manutenzione che ne consigliano nell'immediato di un intervento di ristrutturazione riguardo le finiture che allo stato presentano uno stato di abbandono e degrado. In particolare, necessitano opere di tinteggiatura, sistemazione degli infissi e pavimentazione, rifacimento del bagno e degli impianti elettrico ed idrico - fognante. Inoltre, la distribuzione planimetrica dei vani è da considerarsi poco funzionale per una destinazione residenziale abitativa come risulta dalla planimetria catastale in quanto gli stessi sono tutti allineati e l'immobile è servito da affaccio su via e su cortile interno. Il tutto si evince dal rilievo fotografico allegato. Sono questi elementi che vanno attentamente presi in considerazione e valutati correttamente per definire il giusto valore commerciale dell'immobile. Considerando che nelle valutazioni degli immobili l'elemento preponderante che determina il valore venale dello stesso è l'appetibilità del bene da parte del mercato, l'indagine svolta ha rilevato che i prezzi attualmente correnti in zone simili, riferiti alla superficie unitaria, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, ricadono in un range compreso tra €/mq 1.400,00 e 1.700,00 valori che si ritengono congrui per immobili in condizioni normali di conservazione e manutenzione. Per quanto esposto in narrativa si è applicato un deprezzamento del 15% per tutti i fattori negativi esposti ritenendo congruo un valore finale di stima del valore commerciale pari a €/mq 1.500,00.

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 03/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Onorato Paolo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 05/08/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist (Aggiornamento al 07/03/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico



- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Amministratore Tabelle millesimali (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Google map (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 02/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia integrale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute notifiche invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione (Aggiornamento al 06/05/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via Tanzi n°17, piano 2  
Il Lotto, appartiene ad un fabbricato d'epoca ( un P.T. + tre piani superiori) dotato di ascensore di recente fattura. E' ubicato nel quartiere cittadino centrale Madonnella, popoloso e urbanizzato con infrastrutture primarie e secondarie. Si accede dal secondo piano salendo le scale con ingresso dalla porta a sinistra. Come rilevasi dalla planimetria allegata di forma rettangolare, il bene si compone di cinque vani allineati, di un piccolo bagno con sovrastante soppalco ed affacci su cortile interno e sulla via Tanzi. Il fabbricato, è dotato di ascensore in proprietà dei piani secondo e terzo; quindi il Lotto non può utilizzare l'ascensore suddetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 362, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Lotto è ubicato in Zona omogenea B9 di cui all'art.50 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore di Bari. In dette aree cosiddette di "rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale". Il fabbricato cui appartiene il Lotto è classificato come edificio "non sostituibile" ai sensi dell'art.47 delle N.T.A. di P.R.G. L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate. Le attività consentite sono regolate dall'art.39 e consistono oltre ad interventi per l'edilizia residenziale, anche quelle destinate al commercio, ad attività alberghiere, uffici, autorimesse, parcheggi nella misura di 20 mq. per abitante (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 116.662,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.662,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - Via Tanzi n°17, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 362, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	91,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Lotto si presenta in precarie condizioni di conservazione e manutenzione dovute al perdurante stato di abbandono in quanto non più utilizzato ormai da anni. Sono disseminate suppellettili da ufficio ricoperte da patine di polvere, apparecchi telefonici "vintage", riviste datate di carattere "agricolo" risalenti agli anni 90. Il bagno si presenta in condizioni di abbandono con sanitari, pareti e pavimenti ricoperti da polvere. Il tutto, è visibile dal rilievo fotografico allegato. L'impianto elettrico fuori traccia alimentante punti luce a neon è obsoleto, l'impianto idrico - fognante è staccato, sono visibili al soffitto in alcune zone ferri di armatura del solaio con distacco dell'intonaco fatiscente, gli infissi perimetrali in alluminio e le bussole interne in legno ad un battente sono da ripristinare. In definitiva, l'appartamento abbisogna di opere di ristrutturazione per riportarlo in condizioni manutentive "normali".		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto, appartiene ad un fabbricato d'epoca ( un P.T. + tre piani superiori) dotato di ascensore di recente fattura. E' ubicato nel quartiere cittadino centrale Madonnella, popoloso e urbanizzato con infrastrutture primarie e secondarie. Si accede dal secondo piano salendo le scale con ingresso dalla porta a sinistra. Come rilevasi dalla planimetria allegata di forma rettangolare, il bene si compone di cinque vani allineati, di un piccolo bagno con sovrastante soppalco ed affacci su cortile interno e sulla via Tanzi. Il fabbricato, è dotato di ascensore in proprietà dei piani secondo e terzo; quindi il Lotto non può utilizzare l'ascensore suddetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Vendita**  
Trascritto a Bari il 18/02/1988  
Reg. gen. 5566 - Reg. part. 4332  
Quota: 1000/1000  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 27/12/2008  
Reg. gen. 11990 - Reg. part. 8338  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 06/03/2012  
Reg. gen. 14215 - Reg. part. 10883  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

