
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Onorato Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2020 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..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 12 |
| Riepilogo bando d'asta | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2020 del R.G.E..... | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.471,88 | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 16 |



INCARICO

In data 14/09/2020, 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. e in data 15/09/2020 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 Turi (BA) - Via Virgilio N.5, piano T-1-2-S1

DESCRIZIONE

Il Lotto è costituito da una palazzina d'epoca di tipo popolare che si articola su tre livelli (un piano scantinato adibito a deposito, un piano terra, un primo piano ed un lastrico solare con vani tecnici, piccolo balcone al 1° piano. La struttura verticale è in muratura portante piena, quella orizzontale in solai misti con putrelle in ferro. E' ubicato in zona di Completamento "B" del vigente PRG ubicato in zona semicentrale a carattere estensiva, servita da infrastrutture ed Urbanizzazioni primarie (rete idrico - fognante, distribuzione di energia elettrica e gas metano, illuminazione pubblica, ecc...) e secondarie (scuole, mercato, uffici, ecc...) nonchè collegato con le varie Strade Provinciali di comunicazione con le località interne dell'hinterland barese.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Turi (BA) - Via Virgilio N.5, piano T-1-2-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame degli atti disponibili, si evince che la documentazione ai sensi dell'art.567 è 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

A nord con via Virgilio, ad est con Ditta Veneto, salvo altri.

, a sud con via Cavalieri di Vittorio

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------|
| Abitazione | 115,00 mq | 132,25 mq | 1,00 | 132,25 mq | 2,80 m | T-1-2-S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 132,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 132,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, si sono applicati ed estrapolati dei coefficienti correttivi per le superfici in piano scantinato, piccolo balcone e volumi tecnici sul lastrico solare (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa). Specificatamente, il piano scantinato (collegato ai vani principali) come locale accessorio è stato valutato al 35%, il balconcino al 25%, il volume tecnico su lastrico solare al 50%, le superfici dei vani al P.T.ed al 1° piano sono stati computati al 100%, l'incidenza delle murature perimetrali al 15%. Riguardo l'altezza variabile per ogni piano si è valutata un'altezza media ponderata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/08/2002 al 22/04/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 21, Part. 1875, Sub. 3 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 402,84 Piano T-1-2-S1 |
| Dal 22/04/2004 al 31/07/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1875, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 402,84 Piano T-1-2-S1 |

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 |
| U | 21 | 1875 | 3 | | A4 | 6 | 6 vani | 141,00 mq | 402,84 € | T-1-2-S | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è riscontrata difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti per la presenza di una ristrutturazione parziale. Le variazioni catastali necessarie da apportare a fine lavori saranno quelle consistenti nella presentazione di una Docfa per l'aggiornamento.

PATTI

Il Lotto è libero e non risultano contratti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il Lotto risulta ad oggi in stato di conservazione e manutenzione di abbandono per una ristrutturazione parziale e quindi non agibile. Il Progetto di ristrutturazione va completato con la pavimentazione generale in parquet, con n.3 bagni e cucina, con la posa in opera degli apparecchi e relativi attacchi idrico - fognante ed elettrico, con l'impianto di riscaldamento e con il montaggio delle



bussole interne. Allo scopo, si utilizzeranno per gran parte i materiali edili presenti nel Lotto.

PARTI COMUNI

Il Lotto non risulta inserito in contesto condominiale per cui le parti comuni sono le murature di confine e quelle richiamate nell'atto di provenienza inserito come allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano esistenze di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto con esposizione a Sud, presenta una struttura portante in muratura piena, con solai piani costituiti da putrelle in ferro misto a tavelloni, scalini in cemento con elementi a sbalzo. Lo stato di conservazione e manutenzione è di abbandono per una ristrutturazione parziale e quindi non agibile. Il Progetto di ristrutturazione va completato con la pavimentazione generale in parquet, il completamento di n.3 bagni e cucina con la posa in opera degli apparecchi e relativi attacchi idrico - fognante ed elettrico, con l'impianto di riscaldamento e con il montaggio delle bussole interne già predisposto. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, vi è videocitofono, Per il completamento si utilizzeranno per gran parte i materiali edili presenti nel Lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

il Lotto risulta allo stato libero, occupato da materiale da costruzione vario utilizzabile per il completamento della ristrutturazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/01/1963 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione legittima | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trani | 23/01/1963 | 44939 | 48718 |



| | | Registrazione | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 17/08/1972 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione legittima | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trani | 07/09/1966 | 31472 | 34415 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 17/08/1972 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Luigi D'Agosto di Turi (BA) | 17/08/1972 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trani | 07/09/1972 | 31847 | 36685 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 22/04/2004 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dr. Campi Francesco Notaio in Ruvo di Puglia (BA) | 22/04/2004 | 12323 | 3941 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. Bari | 30/04/2004 | 15008 | 21533 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo Fondiario
Iscritto a Bari il 30/04/2004
Reg. gen. 4378 - Reg. part. 21534
Quota: 1/1
Importo: € 118,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dr. Campi
Data: 22/04/2004
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Opere Pubbliche
Iscritto a Bari il 28/12/2007
Reg. gen. 15078 - Reg. part. 69100
Quota: 1/1
Importo: € 330,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dr. Pantaleo
Data: 17/12/2007

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Bari il 17/04/2020
Reg. gen. 11015 - Reg. part. 14892
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della Procedura, consisteranno nella cancellazione della formalità esistente il cui importo a carico dell'acquirente è il seguente : cancellazione di ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario pari a 35,00 €, cancellazione nota di trascrizione pari 35,00 € cancellazione del pignoramento pari a 294,00 €, emissione, trascrizione e registrazione del Decreto di Trasferimento variabile dal 3% al 10% dell'importo di aggiudicazione del Lotto se trattasi o meno del beneficio della prima casa.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto ricade in zona di Completamento "B" del vigente PUG - NTA (Piano Urbanistico Generale - Norme Tecniche di Attuazione)) del Comune di Turi con riferimento all'art.37.3 (contesto residenziale consolidato in tessuti formalizzati). Nelle zone suddette sono consentiti interventi a mezzo PdC e SCIA per sostituzioni e ampliamenti. I parametri più significativi della Normativa sono i seguenti: Indice di fabbricabilità territoriale Ift = 3,50 mc/mq, Rapporto di copertura Rc = 60%, Hmax edifici = 20 mt. Nella zona è consentita anche la sopraelevazione nel rispetto delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M.14/01/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I dati delle autorizzazioni Edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turi per la ristrutturazione in atto del Lotto allegati alla CTU sono i seguenti : Domanda permesso di Costruire (Pdc) del 28/06/2004, CILA (Comunicazione Inizio Lavori) Pratica n.80/04, Permesso n.81 del 19/10/2004, DIA (Denuncia di Inizio Attività) per variante a pratica n°80/04 e permesso di costruire n°81 del 19/10/2004 con Protocollo di Arrivo dello 09/09/2005. Copia degli atti suddetti sono allegati alla Relazione.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti. Ciò, a causa di un Progetto di ristrutturazione parziale consistente nella demolizione di un tramezzo a P.T. con



creazione di un soggiorno, redistribuzione degli ambienti al 1°P. con apertura di finestrini a tutt'altezza sul prospetto posteriore, demolizione dei volumi tecnici ubicati sul lastrico solare con realizzazione di uno stenditoio con annessa lavanderia. Il Progetto va completato con la pavimentazione generale in parquet, il completamento di n.3 bagni e cucina con la posa in opera degli apparecchi e relativi attacchi idrico - fognante ed elettrico, con l'impianto di riscaldamento e con il montaggio delle bussole interne. Per il completamento si utilizzeranno per gran parte i materiali edili presenti nel Lotto. Seguiranno lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti e della pavimentazione del lastrico solare. Per il completamento della ristrutturazione bisognerà ripresentare all'Ufficio Tecnico la DIA (Denuncia di Inizio Attività), la Cila, ed il Pdc scaduti, aggiornare le planimetrie catastali con la Docfa, procedere alle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici, presentare la pratica per l'agibilità, predisporre la Certificazione Energetica APE in fase di assegnazione del Lotto. Queste attività comporteranno un costo in termini percentuali di cui il sottoscritto terrà conto in fase di valutazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore commerciale da attribuire al Lotto oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Turi (BA) - Via Virgilio N.5, piano T-1-2-S1
Il Lotto è costituito da una palazzina d'epoca di tipo popolare che si articola su tre livelli (un piano scantinato adibito a deposito, un piano terra, un primo piano ed un lastrico solare con vani tecnici, piccolo balcone al 1° piano. La struttura verticale è in muratura portante piena, quella orizzontale in solai misti con putrelle in ferro. E' ubicato in zona di Completamento "B" del vigente PRG ubicato in zona semicentrale a carattere estensiva, servita da infrastrutture ed Urbanizzazioni primarie (rete idrico - fognante, distribuzione di energia elettrica e gas metano, illuminazione pubblica, ecc...) e secondarie (scuole, mercato, uffici, ecc...) nonchè collegato con le varie Strade Provinciali di comunicazione con le località interne dell'hinterland barese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1875, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 85.962,50

Il valore Commerciale del Lotto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato riguardo la domanda e l'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha applicato il metodo di stima sintetico - comparativo utilizzando l'espressione Valore di Mercato o Commerciale = Superficie Convenzionale (mq.) x Quotazione (€/mq.). La superficie Convenzionale, è stata ricavata ragguagliando la superficie misurata (come da sopralluogo) con opportuni coefficienti (presenza ascensore, piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, luminosità, esposizione, servitù, ubicazione, impianti, urbanizzazioni). La quotazione (€/mq.) è stata ricavata da un'indagine di mercato condotta presso Agenzie Immobiliari e Studi Tecnici per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori unitari €/mq. ricavati sono stati poi confrontati e mediati con quelli storici dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornati. Si è anche tenuto conto della contrazione delle richieste che ha visto ridurre in maniera sensibile i prezzi al mq. Nel caso in esame non si è ravvisata l'opportunità dell'applicazione del metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto annuo ritraibile per la difficoltà della scelta del tasso di capitalizzazione la cui oscillazione può condurre a sensibili variazioni del valore di mercato. Si è tenuto conto del particolare stato dell'immobile oggetto di una ristrutturazione parziale avviata nel 2004 munita di tutti i permessi allo stato da rinnovare. Per cui, il sottoscritto ha applicato dapprima il prezzo unitario (€/mq) considerando il Lotto in condizioni "normali" per poi riportarlo al valore reale commerciale applicando opportune detrazioni percentuali che tengono conto delle oggettive condizioni.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Turi (BA) - Via Virgilio N.5, piano T- 1-2-S1 | 132,25 mq | 650,00 €/mq | € 85.962,50 | 100,00% | € 85.962,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 85.962,50 |

Valore di stima: € 85.962,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
|-------------------------|--------|------|



| | | |
|---------------------------------------|-------|---|
| Stato d'uso e di manutenzione | 20,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 64.471,88

Per la stima del Lotto, le correzioni percentuali in detrazione apportate dal sottoscritto al bene in condizioni ordinario, hanno tenuto conto come da computo metrico - estimativo del costo di completamento della ristrutturazione e delle operazioni di regolarizzazione urbanistica.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore di mercato del Lotto è stato determinato soprattutto in funzione dello stato manutentivo in cui si trova. Difatti, come in narrativa e documentato, l'immobile si trova in condizioni di ristrutturazione parziale che necessita del completamento della stessa. Essa risulta assentita con Protocollo dal Comune con istanze di DIA e CILA e PDC con Variante a n°80/2004 e Permesso di Costruire n°81 del 19/10/2004. Dall'esame della documentazione Tecnica summenzionata raffrontata con lo stato dei luoghi, si desume che le opere eseguite possano avere un'incidenza di costo pari al 50% all'incirca della ristrutturazione complessiva e che per il completamento della stessa.

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 29/07/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale 1° accesso (Aggiornamento al 26/02/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ubicazione Lotto (Aggiornamento al 26/02/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 24/09/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/09/2020)



- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione Edilizia ristrutturazione Lotto (Aggiornamento al 13/06/2005)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie ristrutturazione Lotto (Aggiornamento al 13/06/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella (Aggiornamento al 30/07/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Turi (BA) - Via Virgilio N.5, piano T-1-2-S1

Il Lotto è costituito da una palazzina d'epoca di tipo popolare che si articola su tre livelli (un piano scantinato adibito a deposito, un piano terra, un primo piano ed un lastrico solare con vani tecnici, piccolo balcone al 1° piano. La struttura verticale è in muratura portante piena, quella orizzontale in solai misti con putrelle in ferro. E' ubicato in zona di Completamento "B" del vigente PRG ubicato in zona semicentrale a carattere estensiva, servita da infrastrutture ed Urbanizzazioni primarie (rete idrico - fognante, distribuzione di energia elettrica e gas metano, illuminazione pubblica, ecc...) e secondarie (scuole, mercato, uffici, ecc...) nonchè collegato con le varie Strade Provinciali di comunicazione con le località interne dell'hinterland barese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1875, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Lotto ricade in zona di Completamento "B" del vigente PUG - NTA (Piano Urbanistico Generale - Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Turi con riferimento all'art.37.3 (contesto residenziale consolidato in tessuti formalizzati). Nelle zone suddette sono consentiti interventi a mezzo PdC e SCIA per sostituzioni e ampliamenti. I parametri più significativi della Normativa sono i seguenti: Indice di fabbricabilità territoriale Ift = 3,50 mc/mq, Rapporto di copertura Rc = 60%, Hmax edifici = 20 mt. Nella zona è consentita anche la sopraelevazione nel rispetto delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M.14/01/2008.

Prezzo base d'asta: € 64.471,88



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.471,88

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Turi (BA) - Via Virgilio N.5, piano T-1-2-S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1875, Sub. 3, Categoria A4 | Superficie | 132,25 mq |
| Stato conservativo: | Il Lotto risulta ad oggi in stato di conservazione e manutenzione di abbandono per una ristrutturazione parziale e quindi non agibile. Il Progetto di ristrutturazione va completato con la pavimentazione generale in parquet, con n.3 bagni e cucina, con la posa in opera degli apparecchi e relativi attacchi idrico - fognante ed elettrico, con l'impianto di riscaldamento e con il montaggio delle bussole interne. Allo scopo, si utilizzeranno per gran parte i materiali edili presenti nel Lotto. | | |
| Descrizione: | Il Lotto è costituito da una palazzina d'epoca di tipo popolare che si articola su tre livelli (un piano scantinato adibito a deposito, un piano terra, un primo piano ed un lastrico solare con vani tecnici, piccolo balcone al 1° piano. La struttura verticale è in muratura portante piena, quella orizzontale in solai misti con putrelle in ferro. E' ubicato in zona di Completamento "B" del vigente PRG ubicato in zona semicentrale a carattere estensiva, servita da infrastrutture ed Urbanizzazioni primarie (rete idrico - fognante, distribuzione di energia elettrica e gas metano, illuminazione pubblica, ecc..) e secondarie (scuole, mercato, uffici, ecc..) nonchè collegato con le varie Strade Provinciali di comunicazione con le località interne dell'hinterland barese. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo Fondiario
Iscritto a Bari il 30/04/2004
Reg. gen. 4378 - Reg. part. 21534
Quota: 1/1
Importo: € 118,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dr. Campi
Data: 22/04/2004
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Opere Pubbliche
Iscritto a Bari il 28/12/2007
Reg. gen. 15078 - Reg. part. 69100
Quota: 1/1
Importo: € 330,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dr. Pantaleo
Data: 17/12/2007

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Bari il 17/04/2020
Reg. gen. 11015 - Reg. part. 14892
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

