
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Santis Anna Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare
569/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 569/2016 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19



INCARICO

All'udienza del 22/12/2016, il sottoscritto Ing. De Santis Anna Francesca, con studio in Via Dante Alighieri, 277 - 70122 - Bari (BA), email annafrancescadesantis@gmail.com, PEC annafrancesca.desantis7356@pec.ordingbari.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicata a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è censito al NCEU nel Comune di Bitonto (BA) in Strada Provinciale Bitonto-S.Spirito al:

- foglio 27, part. , 341, sub 1, cat. A7, consistenza 16,5 vani, piano S1,T,1;
- foglio 27, part. , 341, sub 2, cat. X, piano T;
- foglio 27, part. , 341, sub 3, cat. C3, piano T, mq 38.

il bene in questione è intestato ai sigg. **** Omissis ****.

Nel Certificato Notarile a firma del Notaio **** Omissis ****, è certificato che:

“gli immobili distinti nel NCEU di Bitonto (BA) con il fg. 27,particella 341 sub 1 (Ctg. A7 classe 3 vani 16.5 Strada provinciale 91 Bitonto-S.Spirito piano S1-T-1-2), con il fg. 27 particella 341 sub 2 (Ctg. In corso di costruzione Strada provinciale 91 Bitonto-S.Spirito piano T), e con il fg. 27 particella 341 sub 3 (Ctg. C3 classe 4 mq 38 Strada provinciale 91 Bitonto-S.Spirito piano T), risultano intestati a**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la metà della piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni”.

L'area in cui ricade il bene in oggetto è secondo il P.R.G. in “zona agricola E1 regolamentata all'art. 22 delle N.T.A., impegnata da edificazione”.

Il bene pignorato è attualmente costituito da:

- a) un'unità immobiliare destinata ad abitazione, indicata con la lettera “A” nella planimetria dello stato dei luoghi (Rif. Allegato 3), costituita da n. 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato, di superficie netta pari a circa 240 mq ed altezza interna pari a 3,00 per il piano terra e primo, 3.30 m per il piano secondo, 2,40 m per il seminterrato;
- b) un immobile destinato a laboratorio, indicato con la lettera “B” nella planimetria dello stato dei luoghi (Rif. Allegato 3), ad un unico livello, adiacente al fabbricato descritto al punto a), di superficie netta pari a circa 157 mq ed altezza interna pari a 3,00 m.
- c) un'area esterna circostante i beni indicati ai punti a) e b).

Il fabbricato “A” è costituito, al piano rialzato, da un ingresso principale, n. 1 vano adibito a salone, un vano bagno, un vano cucina/sala pranzo comunicante con un vano verandato, al quale si può accedere



anche dal prospetto principale; inoltre, dalla cucina si accede anche al piano seminterrato, adibito a deposito. Dall'ingresso principale, a destra per chi entra, si accede ad un vano comunicante, a sua volta, con l'unità indicata con "B", adibita a laboratorio. Tale unità immobiliare è costituita da un unico ambiente, suddiviso in una zona laboratorio, n. 1 disimpegno e n. 1 bagno, presenta n. 2 ingressi, di cui uno sul prospetto principale ed uno nella zona retrostante della proprietà, attualmente area coperta per la presenza di tettoie in vetroresina. Il piano primo è costituito dal disimpegno/vano scala, n. 1 bagno, da n. 4 vani letto, di cui n. 1 dotato di bagno personale e spogliatoio. Il piano secondo è composto da un unico vano adibito a lavatoio, con accesso su n. 1 balcone che dà sul prospetto principale e sui n. 2 lastrici solari dotati entrambi di sottotetti.

L'area esterna del bene pignorato, presenta una zona adibita a giardino ed una zona pavimentata, per una superficie lorda pari a circa 1.750,00 mq e, nella zona retrostante, parte della superficie è stata coperta con tettoie in vetroresina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villino ubicata a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito

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 comunione legale dei beni

Dal Certificato Notarile a firma del Notaio dott. **** Omissis **** allegato alla documentazione presente agli atti, del 17/10/2016, si evince che entrambi i debitori sono nati a **** Omissis ****, la sig.ra **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** il **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina con la Strada Provinciale Bitonto – S. Spirito, Proprietà **** Omissis ****, come indicato nell'atto notarile di vendita, Repertorio n. 20560, raccolta n. 6436, a firma del Notaio **** Omissis ****, rilasciato dal debitore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	238,00 mq	416,00 mq	0,70	291,20 mq	3,00 m	



Balcone scoperto	56,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	
lastrici solari	47,00 mq	50,00 mq	0,15	7,50 mq	0,00 m	
giardino	650,00 mq	650,00 mq	0,18	117,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				430,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				430,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1974 al 24/10/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 37 Categoria A6 Superficie catastale ,
Dal 24/10/1974 al 19/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 37 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 Piano S1-T-1
Dal 19/05/1999 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 37 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 840,53 Piano S1-T-1
Dal 19/05/1999 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 192 Qualità Mandorleto Superficie (ha are ca) 17,34
Dal 13/04/2007 al 11/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 341, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 16,5 Superficie catastale 44 Rendita € 1.320,84 Piano S1-T-1-2
Dal 13/04/2007 al 11/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 341, Sub. 2 Categoria C
Dal 13/04/2007 al 11/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 341, Sub. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 38 Superficie catastale 44 Rendita € 12.560,00 Piano T

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
	27	341	1		A7	3	16.5	350	1320,84	S1-T-1-2	
	1	341	2		F3						
	27	341	3		C3	4	38	44	125,6	T	

Corrispondenza catastale

Presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sono state richieste le visure storiche e le planimetrie catastali del bene pignorato.

Per il bene oggetto di stima, si allegano (Rif. Allegato 1):

- visura catastale del bene allibrato al foglio 27 particella 341 sub 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 16,5 vani e superficie catastale totale 350 mq, piano S1-T-1-2, **** Omissis **** proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e **** Omissis ****, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- visura catastale del bene allibrato al foglio 27 particella 341 sub 2 categoria in corso di costruz., piano T, **** Omissis **** proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e **** Omissis ****, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- visura catastale del bene allibrato al foglio 27 particella 341 sub 3 categoria C/3 classe 4 consistenza 38 mq e superficie catastale totale 44 mq, piano T, **** Omissis **** proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e **** Omissis ****, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dopo un attento studio della documentazione cartacea (planimetrie catastali Rif. Allegato 1) e quanto rilevato durante i sopralluoghi eseguiti il 28/01/2017 e l'11/02/2017 presso l'immobile oggetto di stima, si sono riscontrate le seguenti difformità:

in merito al sub 1:

Piano Seminterrato:

- lo stato dei luoghi presenta n.2 aperture in vetro cemento apribili sulla parete esposta a Sud, non riportate in planimetria catastale;
- lo stato dei luoghi presenta il varco di comunicazione tra la scala A10 ed il vano A8 in posizione diversa rispetto a quanto riportato in planimetria catastale;
- lo stato dei luoghi presenta il finestrino di aerazione del vano A8 in posizione diversa rispetto a quanto riportato in planimetria catastale;
- lo stato dei luoghi presenta altezza netta interna del vano A8 pari a 2,40 m, mentre in planimetria catastale è riportato 2,80m.

Piano Terra:



- lo stato dei luoghi presenta un vano verandato indicato con A11, con accesso al vano cucina A4, non presente nel catastale;
- nello stato dei luoghi il vano cucina indicato con A4 non presenta n. 2 tramezzature di delimitazione del vano cucina indicate nel catastale;
- nello stato dei luoghi i vani A4 ed A3 sono comunicanti, in difformità a quanto riportato nel catastale;
- nello stato dei luoghi l'apertura tra i vani A3 ed A2 presenta una larghezza maggiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale;
- nello stato dei luoghi il vano A5 non risulta verandato come nella planimetria catastale, ma è delimitato da parete in vetrocemento a tutta altezza con porta metallica;
- nello stato dei luoghi il disimpegno A2 non presenta l'infisso nella muratura perimetrale, come indicato nel catastale, in cui, tale apertura, dà su un vano, verandato ed unico, con accesso dall'area esterna e comunicante con il vano A7, mentre attualmente non è verandato ed è suddiviso in un disimpegno con bagno dotato di un finestrino di aerazione (70x40), a cui si accede dal fabbricato "B";
- nello stato dei luoghi il vano A7 è comunicante con l'unità adiacente indicata con B1, unità non presente nella planimetria catastale;

Piano Primo:

- nello stato dei luoghi il disimpegno A22 presenta una superficie maggiore rispetto a quella del catastale;
- nello stato dei luoghi il bagno A23 presenta una superficie maggiore rispetto a quella del catastale e, di conseguenza, l'adiacente vano letto A24 presenta una superficie minore e la porta finestra, dello stesso vano, di accesso al balcone A26, non è centrata sulla parete ma risulta spostata verso est;
- nello stato dei luoghi il vano A16 presenta una superficie maggiore rispetto a quella del catastale;
- nello stato dei luoghi il vano A18 presenta un tramezzo di separazione ottenendo il vano A17 adibito a spogliatoio, in difformità a quanto indicato nel catastale.

Piano Secondo:

- nello stato dei luoghi la finestra presenta dimensione maggiore rispetto a quella indicata nel catastale;

in merito al sub 2:

-presso gli Uffici tecnici dell'Agenzia del Territorio non è presente la planimetria catastale relativa a tale sub, in quanto dalla visura storica risulta "unità in costruzione", mentre nello stato dei luoghi è presente un'unità (corpo "B"), adibita a laboratorio, di superficie netta pari a circa 157 mq ed altezza interna pari a 3,10 m, adiacente all'immobile censito nel NCEU al Fg. 27, particella 341, sub 1 ed insistente sull'area indicata in planimetria catastale del sub 1 con "ALTRA U.I.U";

in merito al sub 3:

-la planimetria catastale relativa a tale sub, riporta un locale di categoria C/3 con vano bagno, unità che insiste su parte di una delle due superfici tratteggiate indicate con "ALTRA U.I.U."; nello stato dei luoghi tale locale non è presente e si evidenzia che, sull'area in cui tale locale è riportato nel catastale, attualmente insiste l'unità immobiliare (corpo "B" descritta al punto b del paragrafo "descrizione"), di superficie totale netta pari a circa 157 mq ed altezza interna pari a 3,10 m, adibita a laboratorio, adiacente all'immobile censito nel NCEU al Fg. 27, particella 341, sub 1.



PRECISAZIONI

Nell'atto di vendita a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** (Rif. Allegato 1), è riportato che:

"[...] 1) I Sig.ri coniugi **** Omissis ****, con ogni garanzia di legge, vendono, cedono e trasferiscono, ciascuno per i propri diritti ad entrambi solidamente per l'intero, ai sig.ri coniugi **** Omissis **** che in buona fede accettano e acquistano in regime di comunione legale, il seguente immobile:

- villino sito in Bitonto al Viale Giovanni XXIII n. 225 (già Strada Provinciale Bitonto- S.Spirito), costituito da un vano al piano seminterrato in cui sono ubicati gli impianti termici ed idrici; tre vani ed accessori al piano rialzato, quattro vani e due bagni al piano primo; torrino della scala e lastrico solare al secondo piano con due sottotetti e terreno pertinenziale della superficie, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1.734 con entro stante pozzo nero a norma di legge; il tutto confinante con la strada Provinciale Bitonto – S.Spirito, proprietà **** Omissis ****. Il villino è riportato nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1027951, foglio 27, part.la 37, Strada Prov. Per S.Spirito, piano S1 – T- 1, cat. A/7, cl. 3 vani 10,5 R.C. £1.627.500; mentre il terreno è riportato nel nuovo catasto terreni alla partita 46335, foglio 27, part.la 192 are 17.34mandorleto 3 R.D. £ 13.005 R.A. £ 5.202.[...]"

Nel certificato notarile a firma del Dott. **** Omissis ****, il bene oggetto di stima, intestato a **** Omissis **** è identificato con l'unità negoziale:

- Bitonto (BA) NCEU foglio 27, part. , 341, sub 1, cat. A7, piano S1,T,1, vani 16,5, S.da Provinciale 91;
- Bitonto (BA) NCEU foglio 27, part. , 341, sub 2, cat. X, piano T, S.da Provinciale 91;
- Bitonto (BA) NCEU foglio 27, part. , 341, sub 3, cat. C3, piano T, mq 38, S.da Provinciale 91.

Si tratta di immobili acquistati dai coniugi **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, "[...] per essere pervenuto il suolo sopra il quale sono state edificate le unità immobiliari sopra descritte giusta costituzione n. 27 del 27.08.1974, identificato detto suolo al fg. 27 particella 341 ora ente urbano ex particella 192 giusta tipo mappale n. 295532.1/2007 del 22.03.2007 protocollo n. BA0295532, ex particella 37 giusta frazionamento n. 81979 del 24.10.1974, con atto di compravendita a rogito del notaio **** Omissis **** del 19.05.1999[...]"

PATTI

Così come indicato nel verbale di inizio delle operazioni peritali del 28/01/2017 (Rif. Allegato 1), al momento del sopralluogo, il debitore **** Omissis **** ha dichiarato di risiedere nell'immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente risulta in discreto stato di manutenzione, con problemi di umidità al piano seminterrato del manufatto "A" e nel disimpegno del manufatto "B".

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è intestato ai sig.ri **** Omissis ****; il debitore, al momento del sopralluogo, ha dichiarato di risiedere nello stesso.

Il bene pignorato è attualmente costituito da:

a) un'unità immobiliare destinata ad abitazione, indicata con la lettera "A" nella planimetria dello stato dei luoghi (Rif. Allegato 3), costituita da n. 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato, di superficie netta pari a circa 240 mq ed altezza interna pari a 3,00 per il piano terra e primo, 3.30 m per il piano secondo, 2,40 m per il seminterrato;

b) un immobile destinato a laboratorio, indicato con la lettera "B" nella planimetria dello stato dei luoghi (Rif. Allegato 3), ad un unico livello, adiacente al fabbricato descritto al punto a), di superficie netta pari a circa 157 mq ed altezza interna pari a 3,00 m.

c) un'area esterna circostante i beni indicati ai punti a) e b), di superficie netta pari a 1.250,00 mq, di cui circa 650,00 mq adibiti a giardino.

La superficie lorda della proprietà su cui insiste il bene oggetto di stima è di circa 1.750,00 mq, la superficie netta dell'area esterna circostante i corpi "A" e "B", è di circa 650,00 mq adibiti a giardino e circa 600,00 mq di area pavimentata con marmette di dimensioni 25x25 cm, di cui circa 200,00 mq nella zona retrostante, è stata coperta con tettoie in vetroresina. L'ingresso principale è costituito da un cancello in ferro di colore verdone, motorizzato e carrabile, di dimensioni 500x210 cm.

Varcato il cancello di ingresso, si accede ad un lungo viale pavimentato, circondato da aree adibite a giardino che porta al manufatto indicato con "A" nella planimetria dello stato dei luoghi, adibito ad abitazione. Adiacente ad esso, c'è il manufatto indicato con "B".

Il fabbricato "A" è costituito, al piano rialzato, da un ingresso principale, n. 1 vano adibito a salone, un vano bagno, un vano cucina/sala pranzo comunicante con un vano verandato, al quale si può accedere anche dal prospetto principale; inoltre, dalla cucina si accede anche al piano seminterrato, adibito a deposito. Dall'ingresso principale, a destra per chi entra, si accede ad un vano comunicante, a sua volta, con l'unità indicata con "B", adibita a laboratorio. Tale unità immobiliare è costituita da un unico ambiente, suddiviso in una zona laboratorio, n. 1 disimpegno e n. 1 bagno, presenta n. 2 ingressi, di cui uno sul prospetto principale ed uno nella zona retrostante della proprietà, attualmente area coperta per la presenza di tettoie in vetroresina. Il piano primo è costituito dal disimpegno/vano scala, n. 1 bagno, da n. 4 vani letto, di cui n. 1 dotato di bagno personale e spogliatoio. Il piano secondo è composto da un unico vano adibito a lavatoio, con accesso su n. 1 balcone che dà sul prospetto principale e sui n. 2 lastrici solari dotati entrambi di sottotetti.

In manufatto "A", al piano rialzato, presenta una porta di ingresso principale all'appartamento, in legno, a tre ante e di tipo a battente, di colore chiaro e dimensione 190x240 cm, attraverso la quale si accede nell'ingresso indicato con A2 nella planimetria dello stato dei luoghi (Rif. Allegato 3) di superficie pari a circa 23,00 mq, soffitto tinteggiato di colore bianco e pareti tinteggiate di colore chiaro, dotato di scala, rivestita in marmo di colore marrone e bianco e ringhiera in ferro di colore beige che porta ai piani primo e secondo, comunicante, a sinistra per chi entra, con il salone A3 e la zona cucina/sala pranzo A4, di fronte, con il vano bagno A6 ed, a destra, con il vano A7. Il vano A3 adibito a salone di superficie pari a circa 16,00 mq, soffitto tinteggiato di colore bianco e pareti tinteggiate di colore chiaro, finestra in legno e vetro di dimensione 200x235 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio di colore oro, è comunicante con il vano A4 adibito a cucina/sala pranzo, di superficie pari a circa 30,00 mq, soffitto tinteggiato di colore bianco e pareti



tinteggiate di colore chiaro, ad eccezione della zona in prossimità della cucina, con rivestimento in gres porcellanato, di dimensione 20x20 cm di colore chiaro, fino ad altezza di circa 1,60 m, per una superficie di circa 12,00 mq, comunicante con il vano verandato A11 ed il disimpegno A5 che consente l'accesso sia al piano seminterrato sia alla zona esterna retrostante della proprietà. Il vano A11 presenta superficie pari a circa 13,00 mq ed è verandato ed altezza interna di circa 3,00 m. Il disimpegno A5 presenta superficie di circa 19 mq, pareti tinteggiate di colore chiaro e presenza di vetrocemento lungo l'intera parete che dà sul prospetto interno fino ad altezza da terra di 1,00 m, pavimentazione in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm, con porta di accesso all'area esterna di dimensione 90x2.80 cm. Il vano bagno A6 presenta superficie pari a circa 5,00 mq, finestrino di aerazione di dimensioni 150x40 cm, porta a scrigno in legno chiaro di dimensioni 70x180 cm, pavimentazione in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di colore beige forte e rivestimento in gres porcellanato fino ad altezza di 2,45 m, nella parte iniziale, da terra, di dimensioni 25x35 cm di colore bianco e giallo a righe e, nella parte più alta, di dimensioni 25x25 di colore bianco, nella parte restante le pareti sono tinteggiate di colore giallo chiaro, dotato di n. 1 water, n. 1 bidet, n. 1 lavandino e n. 1 box doccia. Il vano A7 presenta superficie pari a circa 40,00 mq, porta finestra sul prospetto principale in legno e vetro, di dimensioni 200x240 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio di colore oro, pareti tinteggiate di colore chiaro, doppia porta di accesso dall'ingresso A2, in vetro e legno a doppia anta battente verso il vano A2 e metallica di colore grigio chiaro di dimensioni 150x200 cm verso il vano A7 e quella di accesso al manufatto "B" di tipo metallica di colore grigio chiaro di dimensioni 115x200 cm. La pavimentazione in ogni ambiente al piano rialzato, ad eccezione dei vani A5 e A6, è in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm e colore chiaro, con battiscopa della stessa tipologia e l'altezza interna è pari a 3,00 m.

Il piano seminterrato, accessibile attraverso il disimpegno A5 e la scala A10, indicato con A8, presenta superficie pari a 42,00 mq e finestrini di aerazione, n. 2 di dimensioni 90x40 cm in A9 e n. 1 in A8 di dimensioni 130x40 cm, pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, pavimentazione in gres porcellanato in colore beige di dimensioni 40x40 cm. L'altezza interna è di 2,40 m. In tale vano c'è traccia di presenza di umidità.

Il piano primo, presenta il disimpegno A12 di superficie pari a circa 24,00 mq, pareti tinteggiate di colore chiaro, con accesso, tramite una porta finestra in legno e vetro di dimensioni 190x235 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio di colore oro, al balcone A13 di superficie pari a circa 7,00 mq, con pavimentazione in gres porcellanato dimensioni 20x42 cm di colore rosa chiaro e battiscopa della stessa tipologia di h=10 cm, soglia dimensioni 20x55 e ringhiera in ferro di colore verdone di altezza pari a 1,00 m. il disimpegno A12 è comunicante con n. 4 vani letto e n. 1 bagno; il vano letto A14 presenta porta di accesso a battente in legno chiaro, dimensioni 80x200 cm, superficie pari a circa 22,00 mq, pareti tinteggiate di colore beige, soffitto di colore bianco, dotato di porta finestra in legno e vetro, dimensioni 115x235 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio di colore oro, con accesso al balcone A15 di superficie pari a circa 9,00 mq, (della stessa tipologia del balcone A13), è comunicante con il bagno A16 e lo spogliatoio A17, rispettivamente di superficie pari a 4,60 mq e 5,00 mq, il primo dotato di porta a scrigno in legno di colore bianco e di . 1 water, n. 1 bidet, n. 1 lavandino e n. 1 box doccia, il secondo di porta in legno di colore bianco di tipo scorrevole, dimensioni 70x210 cm, A16 con rivestimento in gres porcellanato di colore bianco con palline multicolori, dimensioni 60x30 cm, pavimentazione della stessa tipologia e dimensioni 60x60 cm, A17 con pareti tinteggiate di colore chiaro, pavimentazione in gres porcellanato di colore rosa chiaro di dimensioni 20x40 cm. Il vano A18, presenta superficie pari a circa 10 mq, presenta porta di accesso a battente in legno chiaro, dimensioni 80x200 cm, pareti tinteggiate di colore beige, soffitto di colore bianco, dotato di porta finestra in legno e vetro, dimensioni 95x235 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio di colore oro, con accesso al balcone A19 di superficie pari a circa 5,00 mq, (della stessa tipologia del balcone A13); il vano letto A20 presenta porta di accesso a battente in legno chiaro, dimensioni 80x200 cm, superficie pari a circa 15,00 mq, pareti tinteggiate di colore giallo, soffitto di colore bianco, dotato di porta finestra in legno e vetro, dimensioni 115x235 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio



di colore oro, con accesso al balcone A21 di superficie pari a circa 8,00 mq (della stessa tipologia del balcone A13); attraverso il disimpegno A22 di superficie pari a circa 3,00 mq, pareti tinteggiate di colore chiaro, si accede al vano letto A24 ed al bagno A23; il vano letto A24 presenta porta di accesso a battente in legno chiaro, dimensioni 80x200 cm, superficie pari a circa 19,00 mq, pareti tinteggiate di colore verde chiaro, soffitto di colore bianco, dotato di porta finestra in legno e vetro, dimensioni 115x235 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio di colore oro, con accesso al balcone A26 di superficie pari a circa 14,00 mq, (della stessa tipologia del balcone A13) e di una seconda porta finestra identica con accesso al balcone A25 di superficie pari a circa 6,00 mq (della stessa tipologia del balcone A13); il bagno A23 presenta porta di accesso a scrigno in legno chiaro, dimensioni 70x200 cm, superficie pari a circa 7,00 mq, pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e dimensioni 20x20 cm fino ad h=1.30 m, tinteggiate nella restante parte di colore verde chiaro, soffitto di colore bianco, dotato di finestra in PVC di colore bianco, dimensioni 90x128 cm, con inferriata di colore bianco, pavimentazione in gres porcellanato, di colore verde chiaro e dimensioni pari a 20x20 cm. La pavimentazione in ogni ambiente, ad eccezione dei vani A16, A17 ed A23, è in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm e colore chiaro, con battiscopa della stessa tipologia e l'altezza interna è pari a 3,00 m.

Il piano secondo, è costituito da un unico vano A27, adibito a lavatoio, superficie pari a circa 23,00 mq, altezza interna pari a 3.30 m, pareti tinteggiate di colore chiaro, soffitto di colore bianco, pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro e dimensioni 20x42 cm, dotato di porta finestra in legno e vetro, dimensioni 115x235 cm, dotata di zanzariera, inferriate di colore bianco e persiane in alluminio di colore oro, con accesso al balcone A28 di superficie pari a circa 7,00 mq (della stessa tipologia del balcone A13); tale vano è comunicante con n. 2 lastrici solari, attraverso porte in metallo e vetro, di dimensioni pari a 90x190 cm per A29 e 70x190 per A30, la superficie del lastrico solare A29 è pari a 18,00 mq e quella di A30 pari a 29,00 mq, la pavimentazione è in marmette di dimensioni 25x250cm. In ultimo, entrambi i lastrici, presentano n. 2 sottotetti.

Il manufatto "A" risulta essere in discreto stato di manutenzione.

In riferimento agli impianti, come dichiarato dal debitore al momento del sopralluogo e come riportato nel verbale di inizio delle operazioni peritali (Rif. Allegato 1), il bene oggetto di pignoramento è dotato:

- di impianto termico di tipo autonomo costituito da caldaia della COSMOGAS di potenza termica nominale massima pari a 23 kW, alimentata da un serbatoio GPL di portata pari a 1000 lt, posto in prossimità del muro perimetrale esterno, uscendo dal manufatto "A" verso sinistra, di cui non è stata fornita la dichiarazione di conformità alla regola d'arte;
- di impianto elettrico di cui non è stata fornita la dichiarazione di conformità alla regola d'arte; al momento del sopralluogo il debitore ha dichiarato che è presente un contratto di fornitura di energia elettrica per utenza domestica da 10 kW di potenza impegnata di tipo trifase.
- di impianto idrico - fognante costituito da pozzo nero per lo scarico dei reflui, che, come dichiarato dal debitore, viene periodicamente mantenuto.

L'immobile oggetto della presente stima immobiliare è dotato di certificato di Abitabilità del 09/10/1974, ritirato presso gli uffici tecnici del Comune di Bitonto, (Rif. Allegato 1).

Il manufatto "B" presenta superficie netta pari a circa 157 mq ed altezza interna di 3,10 m. Presenta un ingresso principale e n. 2 ingressi secondari; l'ingresso principale è costituito da un porta in ferro a doppia anta e da una porta a doppia anta a battente in alluminio e vetro, di dimensioni 240x220 cm, dotata di finestrini in alluminio e vetro. L'ingresso secondario, nella parte centrale dell'immobile a destra per chi entra, è costituito da una porta in ferro a doppia anta, di cui una dotata di maniglione antipanico, di dimensioni totali 150x275 cm. In fondo all'immobile, a sinistra per chi entra, è posto



l'altro ingresso secondario, costituito da una porta in ferro di dimensioni 185x210 cm. Si tratta di un unico ambiente adibito a laboratorio B1, con pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco e pavimentazione di tipo industriale, dotato di n. 5 finestrini in vetro e PVC di colore bianco con inferriate, di n. 1 disimpegno B2 di superficie di circa 5,00 mq e n. 1 bagno B3 di circa 4,00 mq, vani che presentano pareti e soffitto tinteggiati di colore chiaro e pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 20x20 cm; la porta di separazione tra il vano B1 e B2 è in ferro, di colore grigio chiaro, quella di separazione tra B2 e B3 in PVC di colore bianco; il bagno B3 è dotato di n. 1 water, n. 1 lavabo e n. 1 finestrino in vetro e PVC, di colore bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali eseguito in data 28/01/2017 presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal debitore **** Omissis ****, come dichiarato dallo stesso nel verbale di inizio delle operazioni peritali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1974 al 24/10/1974	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/1974 al 19/05/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Allegretti Michele	21/10/1974	44208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Immobiliare di bari	06/11/1974		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	08/11/1974	56073			



Dal 11/08/2016 al 19/05/1999	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carpinelli Amelia	19/05/1999	20560	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Immobiliare di Bari	09/06/1999	14139/20771	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BITONTO			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

NORMATIVA URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/02/2017, dal quale emerge che il bene oggetto di pignoramento ricade, secondo il P.R.G., in "zona agricola E1 regolamentata all'art. 22 delle N.T.A., impegnata da edificazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto, dopo aver fornito tutte le informazioni in possesso per eseguire le ricerche e visionato la documentazione presente in atti relativa all'immobile oggetto di stima, è stata rilasciata dal suddetto Ufficio la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia del 23/02/1973
- Progetto del 06/02/1973 approvato dalla Commissione Edilizia con verbale n.73/9/9 del 16/03/1973
- Inizio e fine lavori del 11/09/1979 Rif. Pratica n. 190/72
- Certificato di Abitabilità del 09/10/1974
- Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/02/2017.



Dopo un'attenta analisi della planimetria del Progetto approvato e ritirato dagli Uffici Tecnici Comunali (Rif. Allegato 1) e lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in questione, sono state riscontrate le seguenti difformità:

UNITÀ IMMOBILIARE indicato nella planimetria dello stato dei luoghi con "A"

Piano Seminterrato:

- lo stato dei luoghi presenta n.2 aperture in vetro cemento apribili sulla parete esposta a Sud, rispetto a quanto riportato in planimetria agli atti;
- lo stato dei luoghi presenta il varco di comunicazione tra la scala A10 ed il vano A8 in posizione diversa rispetto a quanto riportato nel progetto approvato ;
- lo stato dei luoghi presenta il finestrino di aerazione del vano A8 in posizione diversa rispetto a quanto riportato nel progetto approvato;
- lo stato dei luoghi presenta altezza netta interna del vano A8 pari a 2,40 m, mentre in planimetria agli atti è riportato 2,80 m;
- nello stato dei luoghi la scala A10 presenta il verso di salita/discesa differente rispetto a quello indicato nel progetto approvato.

Piano Terra:

- lo stato dei luoghi presenta un vano verandato A11, comunicante con il vano cucina A4, non presente nel progetto approvato, dove risulta area esterna della proprietà;
- nello stato dei luoghi il vano A4 non presenta né n. 2 tramezzature di delimitazione del cucinino, né la comunicazione con il balcone indicati nel progetto approvato;
- nello stato dei luoghi i vani A4 ed A3 sono comunicanti, in difformità a quanto riportato agli atti;
- nello stato dei luoghi l'apertura tra i vani A3 ed A2 presenta una larghezza maggiore rispetto a quella indicata nel progetto approvato;
- nello stato dei luoghi il vano A5 risulta vano chiuso delimitato da parete in vetrocemento a tutta altezza con porta metallica, mentre agli atti è riportato come balcone scoperto con accesso tramite una scala;
- nello stato dei luoghi il vano A6 è adibito a bagno con accesso dall'ingresso A2, mentre agli atti è riportato come balcone scoperto con accesso tramite una scala;
- nello stato dei luoghi la muratura perimetrale dell'ingresso A2, risulta priva di infisso come riportato nel progetto approvato; inoltre lo stesso vano A2 è comunicante con il vano A6 adibito a bagno, situazione non indicata nel progetto approvato;
- nello stato dei luoghi il vano A7 è comunicante con il vano B1 del manufatto adiacente "B", unità non presente nel progetto approvato, dove risulta comunicante con il balcone presente sul prospetto interno;
- nello stato dei luoghi i vani B2 e B3, adibiti rispettivamente a disimpegno e bagno con finestrino di aerazione (70x40), sono comunicanti con il vano B1, mentre nel progetto approvato è riportato un unico ambiente destinato a balcone;

Piano Primo:



- nello stato dei luoghi la camera A24 presenta una superficie maggiore rispetto a quella del progetto approvato e presenta due porte finestre, una di accesso al balcone A25 e l'altra al balcone A26, quest'ultima non indicata nel progetto approvato;

- nello stato dei luoghi il vano A23 è adibito a bagno e presenta una superficie minore rispetto a quella del vano letto previsto nel progetto approvato; inoltre tale vano attualmente è dotato di un finestrino, mentre nel progetto è indicata una porta finestra con accesso sul balcone del prospetto interno;

- nello stato dei luoghi il disimpegno A12 presenta una porta finestra di accesso al balcone A13 di larghezza maggiore e diversa posizione rispetto a quanto approvato; il balcone di pertinenza A13 attualmente presenta una ringhiera, mentre nel progetto approvato è delimitato da parapetto in muratura;

- nello stato dei luoghi, dal disimpegno A12 si accede ai vani letto A18 e A14 e, da quest'ultimo, ai vani A16 e A17, rispettivamente vano bagno e spogliatoio, mentre nel progetto approvato, dal vano scala, tramite disimpegno, si accede a n. 2 vani letto e n. 1 bagno; inoltre, la porta finestra del vano A18 di accesso al balcone A19 presenta larghezza e posizione differenti rispetto a quanto approvato ed il vano A17 non presenta porta finestra, come indicato nel progetto approvato.

Piano Secondo:

- lo stato dei luoghi presenta un piano secondo costituito da un vano A27 con accesso al balcone A28 dotato di ringhiera e di n. 1 porta finestra centrata sulla parete, mentre nel progetto approvato non è presente la planimetria di tale piano, ma dagli elaborati grafici dei prospetti si evince che il piano secondo presenta n. 2 porte finestre di accesso al balcone con parapetto in muratura; inoltre la copertura di tale vano attualmente presenta un'inclinazione opposta a quella riportata nel progetto approvato.

In ultimo si evidenzia che, nella zona esterna retrostante della proprietà, sono presenti tettoie in vetroresina e in PVC di cui non è stata trovata relativa pratica edilizia presso gli Uffici Tecnici Comunali.

UNITÀ IMMOBILIARE indicato nella planimetria dello stato dei luoghi con "B"

Allo stato attuale è presente un'unità immobiliare indicata con "B", adiacente al corpo di fabbrica indicato con A, costituita da un unico ambiente adibito a laboratorio, dotato di vano bagno. Tale unità non risulta nel progetto approvato.

In merito alle difformità sopra elencate, si evidenzia che:

1) le tettoie presenti attualmente nella zona esterna dovranno essere smantellate;

2) l'unità immobiliare indicata nello stato dei luoghi con "B", dovrà essere demolita, non essendoci cubatura residua disponibile, in quanto nell'atto di vendita a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** (Rif. Allegato 1), è riportato che alla proprietà apparteneva un "[...] terreno pertinenziale della superficie, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1.734 [...]" ivi identificato con fg. 27, particella 192 are 17,34 e, nel certificato notarile presente agli atti, è riportato che le unità oggetto di pignoramento sono state edificate su "[...]suolo al fg. 27 particella 341 ora ente urbano ex particella 192 giusta tipo mappale n. 295532.1/2007 del 22.03.2007 protocollo n. BA0295532, ex particella 37 giusta frazionamento n. 81979 del 24.10.1974, con atto di compravendita a rogito del notaio **** Omissis **** del 19.05.1999[...]"; pertanto, poiché, come da atto di vendita, il suolo su cui insiste il bene pignorato presenta superficie minore (circa 1.734,00 mq) rispetto a quella iniziale considerata nel progetto approvato (5.634,00 mq) e da cui è derivata la cubatura realizzabile, allo stato attuale non c'è cubatura residua disponibile;



3) sia i volumi chiusi (A6 e A11) presenti nello stato dei luoghi, sia quelli accatastati a "veranda" (A5, B2, B3) indicati nella planimetria catastale del sub 1, devono essere riportati allo stato originario di progetto, quali spazi scoperti, in quanto allo stato attuale non c'è cubatura residua disponibile;

4) in riferimento alle restanti difformità sopra elencate, si tratta di diversa distribuzione interna rispetto allo stato approvato, sanabili presentando una CILA Tardiva presso gli Uffici Tecnici Competenti.

Per sanare le difformità relative all'immobile oggetto di pignoramento elencate ai punti 1), 2) e 3) si dovrà presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto la seguente pratica edilizia:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con pagamento di diritti di segreteria pari a euro 55,61 a cui seguirà definizione della sanzione amministrativa da parte dell'Autorità Competente ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

Per sanare le difformità di cui al punto 4), si dovrà presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) Tardiva, con sanzione pari a euro 1000,00 (diconsi mille/00).

Si allega (Rif. Allegato 1) il prospetto riepilogativo dei costi relativi alle opere necessarie di demolizione, pari ad euro 39.034,65 (diconsi trentanovemilatrentaquattro/65), ottenuto considerando il Listino Prezzi Regione Puglia (ultima edizione).

Presso gli uffici tecnici dell'Agenzia del Territorio si dovrà presentare pratica di DOCFA per nuovo accatastamento con pagamento di diritti di segreteria pari a euro 50,00 per ogni sub.

Inoltre le spese relative all'onorario del Tecnico per istruire le pratiche suddette ammontano a circa euro 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villino ubicata a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito
Il bene oggetto di stima è censito al NCEU nel Comune di Bitonto (BA) in Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito al: - foglio 27, part. , 341, sub 1, cat. A7, consistenza 16,5 vani, piano S1,T,1; - foglio 27, part. , 341, sub 2, cat. X, piano T; - foglio 27, part. , 341, sub 3, cat. C3, piano T, mq 38.
il bene in questione è intestato ai sigg. **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 341, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 341, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 341, Sub. 3, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 538.375,00
Per determinare il prezzo effettivo di compravendita dell'immobile, è stata condotta una rilevazione presso Agenzie Immobiliari, Studi Notarili e Tecnici del Comune di Bitonto (BA), confrontando i risultati di tali indagini con i dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultima pubblicazione relativa al 2° semestre 2016). Da tale operazione è scaturito un valore unitario in quella zona compreso tra gli euro 1.250,00 e



gli euro 1.600,00 al metro quadrato di superficie commerciale per l'immobile. In considerazione delle caratteristiche della zona e delle dotazioni infrastrutturali, delle caratteristiche dell'immobile, sia edili che impiantistiche e tenendo conto dell'immobilità che il mercato immobiliare sta attraversando, all'immobile pignorato si può assegnare un valore unitario di Euro 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino Bitonto (BA) - Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito	430,70 mq	1.250,00 €/mq	€ 538.375,00	100,00	€ 538.375,00
Valore di stima:					€ 538.375,00

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 19/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Santis Anna Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 19 Altri allegati - All.1_documenti (Aggiornamento al 19/03/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - All.2_documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/03/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - All.3_planimetrie (Aggiornamento al 19/03/2017)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Bitonto (BA) - Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito
Il bene oggetto di stima è censito al NCEU nel Comune di Bitonto (BA) in Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito al: - foglio 27, part. , 341, sub 1, cat. A7, consistenza 16,5 vani, piano S1,T,1; - foglio 27, part. , 341, sub 2, cat. X, piano T; - foglio 27, part. , 341, sub 3, cat. C3, piano T, mq 38. il bene in questione è intestato ai sigg. **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 341, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 341, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 341, Sub. 3, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/02/2017, dal quale emerge che il bene oggetto di pignoramento ricade, secondo il P.R.G., in “zona agricola E1 regolamentata all’art. 22 delle N.T.A., impegnata da edificazione”.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 569/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villino			
Ubicazione:	Bitonto (BA) - Strada Provinciale 91 Bitonto-S.Spirito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 341, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 341, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 341, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	430,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento attualmente risulta in discreto stato di manutenzione, con problemi di umidità al piano seminterrato del manufatto "A" e nel disimpegno del manufatto "B".		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è censito al NCEU nel Comune di Bitonto (BA) in Strada Provinciale Bitonto-S.Spirito n. 225 al: - foglio 27, part. , 341, sub 1, cat. A7, consistenza 16,5 vani, piano S1,T,1; - foglio 27, part. , 341, sub 2, cat. X, piano T; - foglio 27, part. , 341, sub 3, cat. C3, piano T, mq 38. il bene in questione è intestato ai sigg. **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

