
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2017 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
Dati Catastali	5
Precisioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2017 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78,159,20	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 17/05/2017, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepicerno@libero.it, PEC daniele.picerno7172@ordingbari.it, Tel. 080 32 31 035, Fax 080 32 31 05, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Toritto (BA) - via Turitto 6-8-10

DESCRIZIONE

Palazzina d'epoca da cielo terra all'interno del centro storico della città di Toritto composta di: vano cantina al piano interrato con accesso indipendente dalla strada (via Turitto 8), abitazione al piano terra con ingresso diretto dalla strada (via Turitto 6), abitazione al piano primo con accesso diretto ed esclusivo dal vano scala il cui ingresso è ubicato al civico 10 della via citata, soprastante lastrico solare esclusivo (non censito in catasto). Tutti i livelli, salvo la cantina sono intercomunicanti. Il fabbricato, risalente probabilmente ai primi del '900, si presentava in sede di sopralluogo in discrete condizioni di manutenzione, dotato tuttavia di finiture datate/obsolete. L'abitazione al piano terra si compone di tinello_soggiorno, comunicanti cucinotto ed altro accessorio. All'interno del cucinotto (delimitato da muri a "mezz'altezza" per consentirne l'aerazione indiretta) insiste la porta di comunicazione con il vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori. L'abitazione al piano primo si compone di un vano cieco adibito a cameretta al quale si accede direttamente dalla porta d'ingresso al piano, attigua camera da letto prospiciente ed illuminata dalla via Turitto, disimpegno e bagno (ricavato sull'ingombro scala). Dall'interno di quest'ultimo si accede poi alla scala che conduce al lastrico solare esclusivo soprastante. Gli ambienti interni (sia del piano terra che del piano primo), pur discretamente conservati presentano rifiniture datate e sostanzialmente obsolete. La cantina, sottoposta di circa 2 mt rispetto al piano strada è tipica delle costruzioni locali, con pavimento in chianche di pietra grezza e volte in pietra grezza. La stessa tipologia costruttiva riguarda anche i piani superiori, caratterizzati da volte in pietra/tufo (intonacate e tinteggiate) impostate su muri maestri sempre in pietra/tufo. L'accesso al vano scala esclusivo è delimitato da un portoncino in legno massiccio di buona qualità (datato, ma restaurabile), mentre le scale sono formate da tipici gradoni di pietra locale (mazzaro di Gravina). Il lastrico (praticabile) è pavimentato con mattonelle in cemento con scaglie di marmo sulla superficie di rinfiacco. L'immobile è abitabile e occupato dalla parte debitrice quale dimora personale e del proprio nucleo familiare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Toritto (BA) - via Turitto 6-8-10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

I cespiti esecutati sono pervenuti alla debitrice, per atto di acquisto del 15/09/2008 a rogito Notar Francesco Rinaldi di Toritto – Rep./Rac.: 20683/12059 (titolo allegato).

CONFINI

Da Nord in senso orario con proprietà loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione ed accessori	40,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	3,30 m	Terra
Abitazione ed accessori	36,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	3,82 m	primo
Cantina	40,00 mq	58,00 mq	0,25	14,50 mq	2,25 m	Interrato (-2,60)
Lastrico solare esclusivo	46,00 mq	52,00 mq	0,10	5,20 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	primo
Vano scala esclusivo	8,50 mq	16,00 mq	0,33	5,28 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				131,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,36 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Eventualmente è possibile "frazionare" la cantina ed il piano terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	934	1		A5	6	1,5	61 mq	65,85	T-S1	
	10	934	2		A5	6	1,5	57 mq	65,85	1^	

Corrispondenza catastale

Premesso che trattasi di palazzina storica e che non si sono reperite pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale, esaminate le planimetrie depositate agli atti catastali (risalenti per inciso ai primi anni '40), è emerso che non risultano conformi a quanto riscontrato nei luoghi. In breve: non risultano riportati gli accessori ed i divisori del piano terra e del piano primo, non risulta censito il lastrico solare.

Poiché non è possibile stabilire con certezza l'epoca alla quale risalgono le modifiche degli ambienti interni, che trattasi in ogni caso di difformità trascurabili in quanto "opere" consentite, il sottoscritto ritiene sia opportuno "sanarle" attraverso un C.I.L.A. postuma e successivo/contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali in atti, ivi compreso il censimento del lastrico solare al piano secondo.

Circa i costi di sanatoria/aggiornamento atti catastali, si ritiene siano commisurabili al massimo in € 2.000,00 – 2.500,00, compreso oblazioni ed oneri fiscali e contributivi al professionista.

Importo, per inciso, largamente compreso nell'abbattimento del 15% stabilito dal G.E. nel verbale di giuramento.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile necessita di sanatoria edilizia e aggiornamento degli atti catastali. Vedasi paragrafo precedente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, pur abitabile ed in normali condizioni di manutenzione, è dotato tuttavia di finiture ormai obsolete (infissi, rivestimenti, impianti etc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Muri in pietra

Esposizione: Sud

Altezza interna utile: varie (vedasi planimetria del lotto)

Str. verticali: muri in pietra/tufo



Solai: a volte varie tipologie (pietra/tufo + rinfianco)
 Copertura: piana lastricata
 Manto di copertura: mattonelle in cemento con scaglie di marmo
 Pareti esterne: intonaco e quarzo.
 Pareti interne: ducotone.
 Pavimentazione interna/rivestimenti: mattoni in cemento con scaglie di marmo/ceramica in pasta, datati.
 Infissi esterni: trattasi di infissi datati (legno pieno, lamiera di ferro, legno pieno e vetro, anticorodal)
 Infissi interni: legno tamburato e vetro, datati
 Scale: gradoni sbazzati d'epoca in pietra locale
 Impianto elettrico, idrico: presenti, da revisionare.
 Impianto termico: non presente

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultavano alla data del sopralluogo nella disponibilità della parte debitrice e del proprio nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1971 al 22/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Macchia	19/06/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Trani	28/06/1971	29240	24867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2008 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Rinaldi	15/09/2008	20683	12059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 23/03/2017, allegate al certificato ipotecario, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Bari il 22/09/2008
Reg. gen. 44627 - Reg. part. 8158
Quota: 1/1 - Cespiti Esecutati
Importo: € 187.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Francesco Rinaldi
Data: 15/09/2008

Trascrizioni

- **Pignoramento della Procedura**
Trascritto a Bari il 10/02/2017
Reg. gen. 5420 - Reg. part. 3910
Quota: 1/1 - Cespiti Esecutati
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi del Pignoramento della procedura de quo.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile ubicato nel tessuto urbano storico della cittadina, risalente almeno agli anni '40. Unico dato temporale reperito sulle planimetrie catastali depositate agli atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Trattasi di immobile ubicato nel tessuto urbano storico della cittadina, risalente almeno agli anni '40. Unico dato temporale reperito sulle planimetrie catastali depositate agli atti.

Premesso che trattasi di palazzina storica e che non si sono reperite pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale; esaminate le planimetrie depositate agli atti catastali (risalenti per inciso ai primi anni '40), è emerso che non risultano conformi a quanto riscontrato nei luoghi. In breve: non risultano riportati gli accessori ed i divisori del piano terra e del piano primo, e non risulta censito il lastrico solare.

Poiché non è possibile stabilire con certezza l'epoca alla quale risalgono le modifiche degli ambienti interni, che trattasi in ogni caso di difformità trascurabili in quanto "opere" consentite, il sottoscritto ritiene sia opportuno "sanarle" attraverso un C.I.L.A. postuma e successivo/contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali in atti, ivi compreso il censimento del lastrico solare al piano secondo.

Circa i costi di sanatoria/aggiornamento atti catastali, si ritiene siano commisurabili al massimo in € 2.000,00 – 2.500,00, compreso oblazioni ed oneri fiscali e contributivi al professionista.

Importo, per inciso, largamente compreso nell'abbattimento del 15% stabilito dal G.E. nel verbale di giuramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetico-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. 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 di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Toritto (BA) - via Turitto 6-8-10.

Palazzina d'epoca da cielo terra all'interno del centro storico della città di Toritto composta di: vano cantina al piano interrato con accesso indipendente dalla strada (via Turitto 8), abitazione al piano terra con ingresso diretto dalla strada (via Turitto 6), abitazione al piano primo con accesso diretto ed esclusivo dal vano scala il cui ingresso è ubicato al civico 10 della via citata, soprastante lastrico solare esclusivo (non censito in catasto). Tutti i livelli, salvo la cantina sono intercomunicanti. Il fabbricato, risalente probabilmente ai primi del '900, si presentava in sede di sopralluogo in discrete condizioni di manutenzione, dotato tuttavia di finiture datate/obsolete. L'abitazione al piano terra si compone di tinello_soggiorno, comunicanti cucinotto ed altro accessorio. All'interno del cucinotto (delimitato da muri a "mezz'altezza" per consentirne l'aerazione indiretta) insiste la porta di comunicazione con il vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori. L'abitazione al piano primo si compone di un vano cieco adibito a cameretta al quale si accede direttamente dalla porta d'ingresso al piano, attigua camera da letto prospiciente ed illuminata dalla via Turitto, disimpegno e bagno (ricavato sull'ingombro scala). Dall'interno di quest'ultimo si accede poi alla scala che conduce al lastrico solare esclusivo soprastante. Gli ambienti interni (sia del piano terra che del piano primo), pur discretamente conservati presentano rifiniture datate e sostanzialmente obsolete. La cantina, sottoposta di circa 2 mt rispetto al piano strada è tipica delle costruzioni locali, con pavimento in chianche di pietra grezza e volte in pietra grezza. La stessa tipologia costruttiva riguarda anche i piani superiori, caratterizzati da volte in pietra/tufo (intonacate e tinteggiate) impostate su muri maestri sempre in pietra/tufo. L'accesso al vano scala esclusivo è delimitato da un portoncino in legno massiccio di buona qualità (datato, ma restaurabile), mentre le scale sono formate da tipici gradoni di pietra locale (mazzaro di Gravina). Il lastrico (praticabile) è pavimentato con mattonelle in cemento con scaglie di marmo sulla superficie di rinfiacco. L'immobile è abitabile e occupato dalla parte debitrice quale dimora personale e del proprio nucleo familiare.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 10, Part. 934:

- Sub. 1, Categoria A5;

- Sub. 2, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 91.952,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina Toritto (BA) - via Turitto 6-8-10	131,36 mq	700,00 €/mq	€ 91.952,00	100,00	€ 91.952,00
Valore di stima:					€ 91.952,00

Valore di stima: € 91.952,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 78.159,20



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.

Poggiorsini, li 30/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picerno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Fotografie
- ✓ Planimetria del lotto
- ✓ Visure storiche e Planimetrie Catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Ricevuta Racc. A/R
- ✓ Copia epurata della relazione
- ✓ Specifica Spettanze



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Toritto (BA) - via Turitto 6-8-10

Palazzina d'epoca da cielo terra all'interno del centro storico della città di Toritto composta di: vano cantina al piano interrato con accesso indipendente dalla strada (via Turitto 8), abitazione al piano terra con ingresso diretto dalla strada (via Turitto 6), abitazione al piano primo con accesso diretto ed esclusivo dal vano scala il cui ingresso è ubicato al civico 10 della via citata, soprastante lastrico solare esclusivo (non censito in catasto). Tutti i livelli, salvo la cantina sono intercomunicanti. Il fabbricato, risalente probabilmente ai primi del '900, si presentava in sede di sopralluogo in discrete condizioni di manutenzione, dotato tuttavia di finiture datate/obsolete. L'abitazione al piano terra si compone di tinello_soggiorno, comunicanti cucinotto ed altro accessorio. All'interno del cucinotto (delimitato da muri a "mezz'altezza" per consentirne l'aerazione indiretta) insiste la porta di comunicazione con il vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori. L'abitazione al piano primo si compone di un vano cieco adibito a cameretta al quale si accede direttamente dalla porta d'ingresso al piano, attigua camera da letto prospiciente ed illuminata dalla via Turitto, disimpegno e bagno (ricavato sull'ingombro scala). Dall'interno di quest'ultimo si accede poi alla scala che conduce al lastrico solare esclusivo soprastante. Gli ambienti interni (sia del piano terra che del piano primo), pur discretamente conservati presentano rifiniture datate e sostanzialmente obsolete. La cantina, sottoposta di circa 2 mt rispetto al piano strada è tipica delle costruzioni locali, con pavimento in chianche di pietra grezza e volte in pietra grezza. La stessa tipologia costruttiva riguarda anche i piani superiori, caratterizzati da volte in pietra/tufo (intonacate e tinteggiate) impostate su muri maestri sempre in pietra/tufo. L'accesso al vano scala esclusivo è delimitato da un portoncino in legno massiccio di buona qualità (datato, ma restaurabile), mentre le scale sono formate da tipici gradoni di pietra locale (mazzaro di Gravina). Il lastrico (praticabile) è pavimentato con mattonelle in cemento con scaglie di marmo sulla superficie di rinfiacco. L'immobile è abitabile e occupato dalla parte debitrice quale dimora personale e del proprio nucleo familiare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 934, Sub. 1, Categoria A5 - Fg. 10, Part. 934, Sub. 2, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile ubicato nel tessuto urbano storico della cittadina, risalente almeno agli anni '40. Unico dato temporale reperito sulle planimetrie catastali depositate agli atti.

Prezzo base d'asta: € 78.159,20



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.159,20

Bene N° 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Toritto (BA) - via Turitto 6-8-10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 934, Sub. 1, Categoria A5 - Fg. 10, Part. 934, Sub. 2, Categoria A5	Superficie	131,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in normali condizioni di manutenzione, è dotato tuttavia di finiture ormai obsolete (infissi, rivestimenti, impianti etc.).		
Descrizione:	<p>Palazzina d'epoca da cielo terra all'interno del centro storico della città di Toritto composta di: vano cantina al piano interrato con accesso indipendente dalla strada (via Turitto 8), abitazione al piano terra con ingresso diretto dalla strada (via Turitto 6), abitazione al piano primo con accesso diretto ed esclusivo dal vano scala il cui ingresso è ubicato al civico 10 della via citata, soprastante lastrico solare esclusivo (non censito in catasto). Tutti i livelli, salvo la cantina sono intercomunicanti. Il fabbricato, risalente probabilmente ai primi del '900, si presentava in sede di sopralluogo in discrete condizioni di manutenzione, dotato tuttavia di finiture datate/obsolete. L'abitazione al piano terra si compone di tinello_soggiorno, comunicanti cucinotto ed altro accessorio. All'interno del cucinotto (delimitato da muri a "mezz'altezza" per consentirne l'aerazione indiretta) insiste la porta di comunicazione con il vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori. L'abitazione al piano primo si compone di un vano cieco adibito a cameretta al quale si accede direttamente dalla porta d'ingresso al piano, attigua camera da letto prospiciente ed illuminata dalla via Turitto, disimpegno e bagno (ricavato sull'ingombro scala). Dall'interno di quest'ultimo si accede poi alla scala che conduce al lastrico solare esclusivo soprastante. Gli ambienti interni (sia del piano terra che del piano primo), pur discretamente conservati presentano rifiniture datate e sostanzialmente obsolete. La cantina, sottoposta di circa 2 mt rispetto al piano strada è tipica delle costruzioni locali, con pavimento in chianche di pietra grezza e volte in pietra grezza. La stessa tipologia costruttiva riguarda anche i piani superiori, caratterizzati da volte in pietra/tufo (intonacate e tinteggiate) impostate su muri maestri sempre in pietra/tufo. L'accesso al vano scala esclusivo è delimitato da un portoncino in legno massiccio di buona qualità (datato, ma restaurabile), mentre le scale sono formate da tipici gradoni di pietra locale (mazzaro di Gravina). Il lastrico (praticabile) è pavimentato con mattonelle in cemento con scaglie di marmo sulla superficie di rinfianco. L'immobile è abitabile e occupato dalla parte debitrice quale dimora personale e del proprio nucleo familiare.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultavano alla data del sopralluogo nella disponibilità della parte debitrice e del proprio nucleo familiare		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Bari il 22/09/2008
Reg. gen. 44627 - Reg. part. 8158
Quota: 1/1 - Cespiti Esecutati
Importo: € 187.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Francesco Rinaldi
Data: 15/09/2008

Trascrizioni

- **Pignoramento della Procedura**
Trascritto a Bari il 10/02/2017
Reg. gen. 5420 - Reg. part. 3910
Quota: 1/1 - Cespiti Esecutati
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi del Pignoramento della procedura de quo.

