

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caldarola Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
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
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2017 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## INCARICO

---

In data 14/04/2017, il sottoscritto Ing. Caldarola Michele, con studio in Via Cappuccini, 21 - 70017 - Putignano (BA), email michelecaldarola@gmail.com, PEC michele.caldarola2368@pec.ordingbari.it, Tel. 080 4051133, Fax 080 4052000, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2017 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 Bitonto (BA) - Via della Indipendenza n° 40, scala 1, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Mariotto è una piccola frazione del Comune di Bitonto da cui dista circa km 12. Il centro dell'abitato è Piazza Roma intorno alla quale si è sviluppato l'intero abitato. Su tale spazio pubblico si concentrano varie attività commerciali e di servizio: bar, negozi di prima necessità, uno sportello bancario, la Parrocchia, l'ufficio postale ed un edificio scolastico per scuola primaria.

Via Dell'Indipendenza, che dista da Piazza Roma circa m. 100, è una strada larga m. 8,00, costituita da carreggiata a due corsie di marcia, munita di marciapiedi e di servizi pubblici: pubblica illuminazione, condotte di acqua e fogna.

L'alloggio pignorato è situato su Via della Indipendenza in una palazzina con n.c. 40.

E' posizionato al primo piano a destra salendo interno n° 2. Entrando si accede al soggiorno con a destra la cucina con balcone che affaccia su Via Indipendenza. A sinistra trovasi ripostiglio e corridoio. A lato sinistro entrando nel corridoio c'è il bagno e di seguito una veranda chiusa con wc e C.T.; a lato destro una stanza con balcone comunicante con il soggiorno ed in fondo la stanza da letto matrimoniale. Tutti i vani prendono luce ed aria direttamente dall'esterno, fatta eccezione del bagno che è cieco e dotato di areazione forzata.

L'accesso forzoso è stato evitato mediante l'intervento del Comandante la Stazione dei Carabinieri di Bitonto, il quale, informato della procedura esecutiva, ha accolto l'invito di interpellare l'esecutato per informarlo che con il rifiuto della corrispondenza non avrebbe interrotto la procedura e che in mancanza di collaborazione l'accesso all'alloggio sarebbe avvenuto con l'intervento di un fabbro e l'assistenza dell'Arma, con aggravio di spese e possibile creazione di situazioni incresciose.

Il sopralluogo, programmato con la seconda comunicazione A.R. del 14 luglio 2017 per il giorno 21 luglio 2017, è stato effettuato in maniera serena e tranquilla alla presenza dell'esecutato e del proprio legale avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via della Indipendenza n° 40, scala 1, interno 2, piano 1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione 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

---

L'alloggio confina con Via Indipendenza, vano scala condominiale, alloggio adiacente privato e rampa esterna di accesso al piano interrato da Via Indipendenza.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,81 mq	84,28 mq	1,00	84,28 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	10,78 mq	10,78 mq	0,25	2,69 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta è la superficie calpestabile dell'alloggio al netto dei muri.

La superficie lorda è quella comprensiva dei tramezzi e dei muri perimetrali calcolati, quelli esterni, per l'intero spessore e per metà spessore quelli di confine.

La superficie convenzionale comprende la superficie lorda dell'alloggio oltre ai balconi calcolati nella percentuale del 25%.



L'alloggio non è divisibile.

L'alloggio trovasi in zona centrale e dista dal centro circa m. 200.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/2000 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 538, Sub. 4 Categoria A3
Dal 30/04/2002 al 21/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 538, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 21/12/2007 al 16/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 538, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 480,30 Piano 1

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	538	15		A3	5	6 vani	92 mq	480,3	1	

### **Corrispondenza catastale**

L'alloggio pignorato corrisponde allo stato dei luoghi, alla planimetria catastale ed all'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

In base alla documentazione ex art. 567 c.p.c. alla data del pignoramento la posizione dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era congruente a quella di soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. In base al certificato di residenza rilasciato dal Comune di Bitonto in data 11 luglio 2017 era residente nell'alloggio pignorato.



## PATTI

---

L'alloggio è nella piena disponibilità dell'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

La palazzina trovasi in buono stato di manutenzione

L'alloggio trovasi in buone condizioni di usabilità in quanto è stato oggetto di intervento edilizio di manutenzione straordinaria totale che ha comportato il rifacimento degli impianti, dei pavimenti e variazioni della composizione interna. E' pulito ed in buone condizioni generali di manutenzione con tutti gli impianti perfettamente funzionanti.

Non è stata trovata certificazione di regolare esecuzione ai sensi della L. 46/90 e s.m.i., né tale documentazione è presente negli archivi del Comune.

## PARTI COMUNI

---

L'alloggio pignorato insiste in fabbricato condominiale di piccole dimensioni e non ha parti comuni con le altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano gravami di servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La palazzina è rifinita con zoccolatura in pietra alta circa m. 1,00 e spatolato colore aragosta e si compone di piano interrato, piano terra e due piani superiori. Al piano interrato ci sono box e locali deposito, al piano terra n° 2 alloggi ed ai due piani superiori, 1° e 2° livello, altri 4 alloggi, due per piano. La palazzina non è munita di ascensore.

La palazzina a Via della Indipendenza trovasi in buone ed idonee condizioni statiche. E' realizzata con struttura portante in cemento armato composta da fondazioni su plinti, pilastri e travi. Le coperture orizzontali sono solai realizzati con travetti in cemento armato precompresso e pignatte di laterizio. Le murature esterne di tamponamento sono presumibilmente di mattoni di laterizio o cemento vibrato di cm 30 di spessore. I tramezzi sono tuffe o laterizio di cm. 10.

I portoni di ingresso è in profilati di anticorodal a vetri e le scale sono rivestite con alzate e pedate in lastre di granito.

L'alloggio è intonato al civile con pavimenti in tutte le stanze di gres porcellanato 45x45. I servizi sono pavimentati con marmette di graniglia colorata e cemento e piastrelate a tutta altezza. I pezzi igienici sono di ceramica bianca con rubinetteria di marca.

L'impianto idrico fornisce acqua calda e fredda. L'alimentazione con acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico.

L'impianto termico è autonomo costituito da diffusori in ghisa e da caldaia a pallet posizionata all'interno del soggiorno che costituisce arredamento, di proprietà dell'esecutato.

L'impianto elettrico è sottotraccia e, in base all'esame a vista effettuato, risulta a norma.

Non vi sono certificati attestanti la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i..

L'ingresso è protetto con porta blindata, le porte interne, di buona fattura, sono in legno multistrato colore legno, con il pannello centrale a vetri, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato corredati di



vetro-camera e protetti con persiane pure in alluminio verniciato.  
L'alloggio non è dotato di box auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come residenza permanente e lo occupa con la famiglia costituita dalla moglie e tre bambini piccoli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1979 al 10/05/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Macaione	20/11/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/04/2000 al 30/04/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Oliva	10/04/2002	40066	15784
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. Bari	02/06/2000	19128	13151
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Bari	26/05/2000	2209	1V
Dal 30/04/2002 al 21/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Caterina	30/04/2002	46965	7883



		Mardesic			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. Bari	02/05/2002	18269	13170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Bari	20/05/2002	2406	1V
Dal 21/12/2007 al 16/01/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Caterina Mardesic	21/12/2007	63204	11500
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. Bari	24/12/2007	68652	43278
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Bari	21/12/2007	9833	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 19/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo per compravendita  
Iscritto a Bari il 24/12/2007  
Reg. gen. 68653 - Reg. part. 14965  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 02/02/2017  
Reg. gen. 4233 - Reg. part. 3108  
Quota: 147.194,09  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In base agli accertamenti effettuati presso l'UTC del Comune di Bitonto l'immobile e l'alloggio sono conformi al Piano Regolatore Generale, che tipizza la zona di Via della Indipendenza "B4 di Completamento".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

In base ad "Istanza di accesso agli atti", inoltrata presso l'UTC del Comune di Bitonto in data 29 maggio 2017, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- a seguito di presentazione di pratica edilizia n° 25/80 il Comune in data 16/04/1981 rilasciò al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Concessione n° 110 per "Costruzione di casa per civile abitazione";
- a seguito di istanza per rinnovo concessione e variante alla C.E. n° 110 relativa alla P.E. n° 25/80, il Comune, in data 26/06/1984, rilasciò al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Concessione n° 227 per "Costruzione in completamento di fabbricato sito a via Trav. Quarto . Rinnovo Concessione e Variante";
- a seguito di istanza in variante alla C.E. n° 227 relativa alla P.E. n° 25/80, il Comune, in data 11/03/1986, rilasciò al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Concessione n° 108 per "Costruzione in completamento di fabbricato sito a via Trav. Quarto" . Rinnovo Concessione e Variante";
- a seguito di istanza di variante in sanatoria alla C.E. n° 227 relativa alla P.E. n° 25/80, il Comune, in data 01/06/1999, rilasciò al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Concessione n° 68 di "Variante a sanatoria per costruzione sito";
- a seguito di istanza in data 03/03/1995 ai sensi della L. 47/85 il Comune, in data 17/06/1998, rilasciò al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Concessione di Condono n° 202 per "Realizzazione di 2° piano adibito ad abitazione";
- a seguito di deposito, presso l'UTC del Comune di Bitonto, di DIA n° 203/02 del 20/05/2002 a nome dei committenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* furono realizzati "Lavori di manutenzione straordinaria e



risanamento conservativo interni all'appartamento a piano primo sito in Mariotto alla via Indipendenza n° 40". A seguito di questi lavori il Comune di Bitonto rilasciò Certificato di Abitabilità n° 82 del 18/12/2007. Tale Certificato, menzionato negli atti, non è stato fornito perché non reperibile, al momento, nel fascicolo della pratica presso l'UTC.

### ***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.

L'alloggio è perfettamente conforme agli elaborati grafici della DIA n° 203/02 del 20/05/02, ultima pratica edilizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale del bene 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** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via della Indipendenza n° 40, scala 1, interno 2, piano 1



Mariotto è una piccola frazione del Comune di Bitonto da cui dista circa km 12. Il centro dell'abitato è Piazza Roma intorno alla quale si è sviluppato l'intero abitato. Su tale spazio pubblico si concentrano varie attività commerciali e di servizio: bar, negozi di prima necessità, uno sportello bancario, la Parrocchia, l'ufficio postale ed un edificio scolastico per scuola primaria. Via Dell'Indipendenza, che dista da Piazza Roma circa m. 100, è una strada larga m. 8,00, costituita da carreggiata a due corsie di marcia, munita di marciapiedi e di servizi pubblici: pubblica illuminazione, condotte di acqua e fogna. L'alloggio pignorato è situato su Via della Indipendenza in una palazzina con n.c. 40. E' posizionato al primo piano a destra salendo interno n° 2. Entrando si accede al soggiorno con a destra la cucina con balcone che affaccia su Via Indipendenza. A sinistra trovasi ripostiglio e corridoio. A lato sinistro entrando nel corridoio c'è il bagno e di seguito una veranda chiusa con wc e C.T.; a lato destro una stanza con balcone comunicante con il soggiorno ed in fondo la stanza da letto matrimoniale. Tutti i vani prendono luce ed aria direttamente dall'esterno, fatta eccezione del bagno che è cieco e dotato di areazione forzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 538, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 68.488,88

Ai fini di una valutazione comparativa, sono state effettuate indagini presso gli studi notarili, senza riscontrare atti recenti di compravendita di immobili in zone vicine a quello oggetto di valutazione con analoghe qualità intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, si è proceduto ad una stima sintetica avendo riscontrato, per interpello diretto di operatori di due agenzie immobiliari del Comune di Bitonto, che per un alloggio in condizioni di normalità avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima il valore di mercato dovrebbe oscillare tra € 700 ed € 800/mq.

Pertanto in base ai coefficienti correttivi di seguito riportati per calzare il valore medio di € 750/mq alla reale condizione dell'unità immobiliare di che trattasi si ottiene:

- Parametro di piano: alloggio al 1° piano senza ascensore coefficiente - 10%
- Parametro stato di conservazione del fabbricato e dell'alloggio: buono coefficiente 0%
- Parametro luminosità: soleggiamento diretto presente tutto il giorno coefficiente +5%
- Parametro di esposizione: mista( i servizi uno cieco e l'altro affaccia all'interno) coefficiente +0%
- Parametro vetustà edificio: 20-40 anni coefficiente +5%
- Parametro impianto termico: riscaldamento autonomo coefficiente +5%
- TOTALE +5%

Pertanto il valore unitario adottato è: € 750/mq x 1,05 = € 787,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bitonto (BA) - Via della Indipendenza n° 40, scala 1, interno	86,97 mq	787,50 €/mq	€ 68.488,88	100,00	€ 68.488,88



2, piano 1					
Valore di stima:					€ 68.488,88

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve o particolarità da segnalare.

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.

Putignano, li 04/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Caldarola Michele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Mardesic Rep. 63204 del 21/12/2007
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita notaio Mardesic Rep 46965 del 30/04/2002
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Oliva Rep. 40066 del 10/05/2000
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione n° 110 Costruzione di casa per civile abitazione
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia n°227 Costruzione in completamento di fabbricato sito a via Trav. Quarto. RINNOVO CONCESSIONE e VARIANTE.
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione n° 108 Costruzione in completamento di fabbricato sito a via Trav. Murat.
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione n° 68 Variante a sanatoria per costruzione sita a via Indipendenza.
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione n° 202 Sanatoria per realizzazione 2° piano.
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - DIA n° 203/02 del 17/09/07
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica catastale per immobile



- ✓ N° 11 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via della Indipendenza n° 40, scala 1, interno 2, piano 1

Mariotto è una piccola frazione del Comune di Bitonto da cui dista circa km 12. Il centro dell'abitato è Piazza Roma intorno alla quale si è sviluppato l'intero abitato. Su tale spazio pubblico si concentrano varie attività commerciali e di servizio: bar, negozi di prima necessità, uno sportello bancario, la Parrocchia, l'ufficio postale ed un edificio scolastico per scuola primaria. Via Dell'Indipendenza, che dista da Piazza Roma circa m. 100, è una strada larga m. 8,00, costituita da carreggiata a due corsie di marcia, munita di marciapiedi e di servizi pubblici: pubblica illuminazione, condotte di acqua e fogna. L'alloggio pignorato è situato su Via della Indipendenza in una palazzina con n.c. 40. E' posizionato al primo piano a destra salendo interno n° 2. Entrando si accede al soggiorno con a destra la cucina con balcone che affaccia su Via Indipendenza. A sinistra trovasi ripostiglio e corridoio. A lato sinistro entrando nel corridoio c'è il bagno e di seguito una veranda chiusa con wc e C.T.; a lato destro una stanza con balcone comunicante con il soggiorno ed in fondo la stanza da letto matrimoniale. Tutti i vani prendono luce ed aria direttamente dall'esterno, fatta eccezione del bagno che è cieco e dotato di areazione forzata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 538, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti effettuati presso l'UTC del Comune di Bitonto l'immobile e l'alloggio sono conformi al Piano Regolatore Generale, che tipizza la zona di Via della Indipendenza "B4 di Completamento".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitonto (BA) - Via della Indipendenza n° 40, scala 1, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 538, Sub. 15, Categoria A3	<b>Superficie</b>	86,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La palazzina trovasi in buono stato di manutenzione L'alloggio trovasi in buone condizioni di usabilità in quanto è stato oggetto di intervento edilizio di manutenzione straordinaria totale che ha comportato il rifacimento degli impianti, dei pavimenti e variazioni della composizione interna. E' pulito ed in buone condizioni generali di manutenzione con tutti gli impianti perfettamente funzionanti. Non è stata trovata certificazione di regolare esecuzione ai sensi della L. 46/90 e s.m.i., nè tale documentazione è presente negli archivi del Comune.		
<b>Descrizione:</b>	Mariotto è una piccola frazione del Comune di Bitonto da cui dista circa km 12. Il centro dell'abitato è Piazza Roma intorno alla quale si è sviluppato l'intero abitato. Su tale spazio pubblico si concentrano varie attività commerciali e di servizio: bar, negozi di prima necessità, uno sportello bancario, la Parrocchia, l'ufficio postale ed un edificio scolastico per scuola primaria. Via Dell'Indipendenza, che dista da Piazza Roma circa m. 100, è una strada larga m. 8,00, costituita da carreggiata a due corsie di marcia, munita di marciapiedi e di servizi pubblici: pubblica illuminazione, condotte di acqua e fogna. L'alloggio pignorato è situato su Via della Indipendenza in una palazzina con n.c. 40. E' posizionato al primo piano a destra salendo interno n° 2. Entrando si accede al soggiorno con a destra la cucina con balcone che affaccia su Via Indipendenza. A sinistra trovasi ripostiglio e corridoio. A lato sinistro entrando nel corridoio c'è il bagno e di seguito una veranda chiusa con wc e C.T.; a lato destro una stanza con balcone comunicante con il soggiorno ed in fondo la stanza da letto matrimoniale. Tutti i vani prendono luce ed aria direttamente dall'esterno, fatta eccezione del bagno che è cieco e dotato di areazione forzata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è utilizzato dal debitore sig. **** Omissis **** come residenza permanente e lo occupa con la famiglia costituita dalla moglie e tre bambini piccoli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo per compravendita  
Iscritto a Bari il 24/12/2007  
Reg. gen. 68653 - Reg. part. 14965  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Bari il 02/02/2017  
Reg. gen. 4233 - Reg. part. 3108  
Quota: 147.194,09  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

