

Geom. Francesco COLAIZZO

Consulente Tecnico d'Ufficio - Iscritto all'Albo n. 559 c/o Tribunale di Bari
Via Metastasio, 15/G - 70027 Palo del Colle (Ba) - Tel./fax 080.625645 - Cell. 333.2677733
e-mail: colaizzo72@gmail.com - pec: francesco.colaizzo@geopec.it

TRIBUNALE DI BARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 739/2019

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa ATTOLLINO MARISA

ALLEGATO "4"

C.T.U. - Fascicolo LOTTO UNICO

Promossa da (creditore):



Contro (debitori):



SOMMARIO

Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Condizioni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Esistenza di contratti di affitto o locazione.....	7
Oneri/Pendenze condominiali.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia/corrispondenza catastale/ sussistenza certificato APE.....	8
Stima/Formazione Lotto.....	9
Suddivisione in Lotti.....	10
Riepilogo bando d’asta.....	12
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 739/2019 del R.G.E.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



LOTTO UNICO

Appartamento sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. 1/H, al piano secondo sul piano rialzato, alloggio "C/3", avente accesso dalla scala "C", con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, confinante con pianerottolo, alloggio "C/4", area condominiale per tre lati, distacco da Via Le Ginestre;

Pertinenziale locale box auto, sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. s.c., al piano interrato, box "C/3", composto da un unico vano, con accesso sia dalla rampa condominiale con entrata da Via Le Ginestre e sia internamente dal vano scala condominiale, confinante con box "C/2", area di manovra, box "C/4" e cantina.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

██████████ nato a ██████████, cod. fisc.: ██████████

- ██████████ nata a ██████████, cod. fisc.: ██████████

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████, per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni;
- ██████████, per quota di 1/2, in regime di comunione dei beni.

I cespiti sono pervenuti ai sig.ri ██████████ in quota di 1/2 ciascuno, a mezzo atto pubblico a rogito Notaio ██████████ di Bari, del 29/07/1998, repertorio numero 1900, raccolta numero 849, registrato a Bari il 05/08/1998 al n. 9698/V.

Si allega copia atto pubblico. **(All.to 6 – Copia atto pubblico)**

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili risultavano di proprietà degli esecutati.

CONFINI

L'appartamento confina con pianerottolo, alloggio "C/4", area condominiale per tre lati, distacco da Via Le Ginestre;

Pertinenziale locale box auto, è confinate con box "C/2", area di manovra, box "C/4" e cantina.

CONSISTENZA

Per il computo della superficie convenzionale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ect).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini;

20% cantine e solai inabitabili;

50% taverne seminterrati di ville e villini;

Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq.	Altezza mt.	Piano
Ingresso salone	27,72	30,22	1,00	30,22	2,70	secondo
disimpegno	5,42	5,94	1,00	5,94	2,70	secondo
cucina	13,18	14,78	1,00	14,78	2,70	secondo
ripostiglio	1,45	2,50	1,00	2,50	2,70	secondo
w.c. 1	3,98	4,65	1,00	4,65	2,70	secondo
w.c. 2	4,20	5,00	1,00	5,00	2,70	secondo
letto 1	14,50	16,84	1,00	16,84	2,70	secondo
letto 2	15,95	18,00	1,00	18,00	2,70	secondo
letto 3	10,58	11,79	1,00	11,79	2,70	secondo
balcone 1	8,75	8,75	0,25	2,19	---	secondo
balcone 2	25,75	25,75	0,25	6,44	---	secondo
Superficie convenzionale complessiva:				118,35		

Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq.	Altezza catastale mt.	Piano
locale box auto	18,02	21,00	1,00	21,00	3,70	interrato
Superficie convenzionale complessiva:				21,00		

CRONISTORIA DATI CATASTALI - APPARTAMENTO

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1992

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 31, Via Delle Ginestre, piano 2, interno 3, scala C, A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita di £ 1.105.000.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/1998

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 31, Via Delle Ginestre, piano 2, interno 3, scala C, A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita di £ 1.105.000.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/1999

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 31, Via Delle Ginestre, piano 2, interno 3, scala C, A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita di € 671,39.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2014



Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 31, Strada Ginestra, piano 2, interno 3, scala C, A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita di € 671,39.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 31, Strada Ginestra, piano 2, interno 3, scala C, A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 124 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita di € 671,39.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2018

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 31, Strada Ginestra uno, piano 2, interno 3, scala C, A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 124 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita di € 671,39.

Situazione degli intestati dal 25/02/1992

██████████ con sede in ██████████ cod. fisc.: ██████████.

Situazione degli intestati dal 05/06/1992

██████████ nato a ██████████, piena proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: strumento atto pubblico a rogito Notaio ██████████ di Turi, del 05/06/1992, trascritto a Bari il 10 giugno 1992 ai n.ri 21958/17459 d'ordine e particolare.

Situazione degli intestati dal 29/07/1998

██████████ nato a ██████████, piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

██████████ nata a ██████████, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Dati derivanti da: strumento atto pubblico a rogito Notaio ██████████ di Bari, del 29/07/1998, repertorio numero 1900, raccolta numero 849, registrato a Bari il 05/08/1998 al n. 9698/V.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – LOCALE BOX AUTO

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1992

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 85, Via Delle Ginestre, piano interrato, C/6, classe 4, consistenza 19 mq., rendita di € 112.100.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/1998

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 85, Via Delle Ginestre, piano interrato, C/6, classe 4, consistenza 19 mq., rendita di € 112.100.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/1999

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 85, Via Delle Ginestre, piano interrato, C/6, classe 4, consistenza 18 mq., rendita € 54,85.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2014

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 85, Strada Ginestra, piano interrato, C/6, classe 4, consistenza 18 mq., rendita € 54,85.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 85, Strada Ginestra, piano interrato, C/6, classe 4, consistenza 18 mq., rendita € 54,85.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2018

Catasto Urbano di Turi Foglio 12 particella 218 sub 85, Strada Ginestra uno, piano interrato, C/6, classe 4, consistenza 18 mq., rendita € 54,85.

Situazione degli intestati dal 25/02/1992

██████████ con sede in ██████████ cod. fisc.: ██████████

Situazione degli intestati dal 05/06/1992

██████████ nato a ██████████, piena proprietà per 1/1;



Dati derivanti da: strumento atto pubblico a rogito Notaio [REDACTED] di Turi, del 05/06/1992, trascritto a Bari il 10 giugno 1992 ai n.ri 21958/17459 d'ordine e particolare.

Situazione degli intestati dal 29/07/1998

[REDACTED] nato a [REDACTED], piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Dati derivanti da: strumento atto pubblico a rogito Notaio [REDACTED] di Bari, del 29/07/1998, repertorio numero 1900, raccolta numero 849, registrato a Bari il 05/08/1998 al n. 9698/V.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. In allegato è riportata la visura catastale storica (**All.to 7 – Visura storica-lotto unico**)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (N.C.E.U.) - TURI									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
12	218	31		A/2	3	6,5 vani	Tot. 124 mq. totale escluse aree scoperte 115 mq.	€ 671,39	Secondo
12	218	85		C/6	4	18 mq.	Tot. 18 mq.	€ 54,85	Interrato

CONDIZIONI

Gli immobili si presentano in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono rappresentati:

appartamento sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. 1/H, al piano secondo sul piano rialzato, alloggio "C/3", avente accesso dalla scala "C", con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, confinante con pianerottolo, alloggio "C/4", area condominiale per tre lati, distacco da Via Le Ginestre;

pertinenziale locale box auto, sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. s.c., al piano interrato, box "C/3", composto da un unico vano, con accesso sia dalla rampa condominiale con entrata da Via Le Ginestre e sia internamente dal vano scala condominiale, confinante con box "C/2", area di manovra, box "C/4" e cantina.

Gli immobili, fanno parte di un complesso condominiale residenziale, composto da:

n. 7 locali e n. 34 box nel piano seminterrato, n. 6 locali a piano terra, nonché n. 34 alloggi distribuiti a piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto delle scale A, B e C.



La struttura dell'intero edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è costituita da struttura intelaiata, solai piani latero-cementizi e pilastri in c.a., le facciate esterne sono rivestite parte con mattoncini in gres e parte intonacati, i balconi sono dotati di parapetto in c.a. a faccia vista.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in alluminio privo di taglio termico, completi di tapparelle in plastica. Gli infissi interni, sono in legno del tipo commerciale. La pavimentazione degli ambienti è costituita da piastrelle in ceramica smaltata anticata di media qualità.

La pavimentazione e i rivestimenti dei bagni sono costituiti da piastrelle in ceramica smaltata anticata di media qualità.

Le pareti e soffitti dei vari ambienti sono intonacati al civile e sono tinteggiati con pitturazioni a ducotone e traspiranti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia a condensazione.

L'impianto elettrico risulta essere adeguato alle norme vigenti dell'anno di costruzione 1989.

L'impianto idrico-sanitario risulta essere adeguato alle norme vigenti dell'anno di costruzione 1989.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie, sono di media qualità.

L'appartamento è dotato, infine, di impianto TV, citofonico.

L'appartamento è dotato di ascensore condominiale.

Le finiture allo stato attuale, sono di buona qualità.

Caratteristiche impianti:

Elettrico: fuori traccia-tensione di rete: 220 V, adeguamento alle norme vigenti dell'anno di costruzione 1989;

Idrico: sottotraccia, (AQP, esiste contatore divisionale).

Autoclave idrico: centralizzato.

Fognante: sottotraccia.

Telefonico: presente.

Impianto allarme: non presente.

Termico: presente.

Caratteristiche edilizie:

Porte d'ingresso androne vano scala: alluminio;

Porta d'ingresso appartamento: blindata;

Infissi interni: legno del tipo commerciale;

Infissi esterni: finestre in alluminio, no taglio termico, tapparelle in plastica;

Pavimentazione interna: del tipo ceramica smaltata di media qualità;

Tramazzature interne: muratura;

Struttura portante: intelaiata in c.a.;

Solaio: piano del tipo latero-cementizio.

Riferimento al locale box auto, piano interrato, è esistente una serranda automatico in acciaio, la pavimentazione in marmette cementizie, pareti e soffitto intonacati del tipo civile.

Si allega documentazione fotografica (**All.to 8 – Documentazione fotografica-lotto unico**);

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO O LOCAZIONE:

Non risultano contratti in essere.



ONERI/PENDENZE CONDOMINIALI:

Vedi relazione Custode Giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI (sulla base della certificazione ipocatastale Notarile)

Il bene identificati catastalmente:

foglio 12, particella 218, subalterno 31, via Delle Ginestre, piano 2, interno 3, scala C, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita € 671,39;

foglio 12, particella 218, subalterno 85, Strada Ginestra Uno, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 18, rendita € 54,85;

appartengono ai sig.ri:

- [redacted] nato a [redacted] cod. fisc.: [redacted] per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, eseguito;
- [redacted] nata a [redacted], cod. fisc.: [redacted] per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, eseguita;

ad esso pervenuti con istrumento atto pubblico a rogito Notaio [redacted] di Bari, del 29/07/1998, repertorio numero 1900, raccolta numero 849, registrato a Bari il 05/08/1998 al n. 9698/V.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- a) Ipoteca volontaria iscritta a bari il 7 luglio 2009 ai n.ri 30006/5846 d'ordine e particolare, a garanzia della somma di € 168.800,00 (centosessantottomilaottocento virgola zero zero), a favore della [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] in forza di atto a rogito del notaio [redacted] di Turi del 2 luglio 2009, gravante sugli immobili indicati in calce sotto i numeri 1 (uno) e 2 (due);
- b) Verbale di pignoramento immobiliare della Corte di Appello di Bari del 13 gennaio 2014, trascritto a Bari il 24 gennaio 2014 ai n.ri 2668/2175 d'ordine e particolare, a favore di [redacted] sito in Turi, codice fiscale [redacted], gravante sull'immobile indicato in calce sotto il numero 1 (uno);
- c) Verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Bari del 15 novembre 2019 trascritto a Bari il 6 dicembre 2019 ai n.ri 54926/39531 a favore di [redacted] sito in Turi, codice fiscale [redacted] 9, gravante sugli immobili indicati in calce sotto i numeri 1 (uno) e 2 (due).

NORMATIVA URBANISTICA

Lottizzazione Modugno comparto "D" approvata e convenzionata con la Coop. Edilizia "Ilaria", approvazione lottizzazione in data 09/11/1978 n. 2574, approvazione variante planimetria del comparto "D" in data 11/11/1988 n. 669.

REGOLARITA' EDILIZIA / CORRISPONDENZA CATASTALE / SUSSISTENZA CERTIFICATO APE

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia N. 118/88 rilasciata dal Comune di Turi in data 17 dicembre 1988, i lavori di costruzione ebbero inizio in data 17/12/1989 e sono stati ultimati in data 11/11/1991.

Ai fini dell'agibilità, è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 11/03/1992, n. 02/1992.

(All.to 9 – Documentazione titoli abilitativi);

L'immobile non è provvisto del certificato Ape, pertanto si è provveduto alla redazione di detto certificato, di cui si allega alla presente relazione.

(All.to 10 – Documentazione certificato APE);



Sussiste non corrispondenza tra lo stato dei luoghi (**All.to 11 – Rilievo stato dei luoghi**), la planimetria catastale esistente (**All.to 11 – Planimetria catastale**), e il progetto rilasciato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Turi in data 17/12/1988 n. 118/88.

Durante le operazioni peritali è stata riscontrata una lieve difformità:

la tramezzatura che divide i vani salone e cucina risulta traslata di circa mt 1,00 rispetto al progetto autorizzato, inoltre è presente allo stato dei luoghi una porta che collega il balcone interno con il ripostiglio, la variazione è carente di titolo abilitativo,

Tali opere sono sanabili dal punto di vista urbanistica con C.I.L.A in sanatoria (Art. 6 – Bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001).

Gli oneri per tali adempimenti sono:

Sanzione per opere realizzate senza titolo edilizio da corrispondere all'Ufficio Tecnico del Comune: € 1.000,00

Diritti di segreteria e marche da bollo per istruttoria edilizia: circa € 100,00 salvo conguaglio;

Aggiornamento Catastale e sanzione: € 350,00 + € 1.032,00 (salvo disposizioni Agenzia delle Entrate);

Onorario tecnico abilitato: € 1.500,00 compreso incombenze fiscali;

E' presente inoltre sul balcone interno, una struttura in alluminio che poggia sul parapetto del balcone, detto infisso privo di autorizzazione urbanistica deve essere oggetto di demolizione in quanto non sanabile, pertanto si quantifica l'intervento di demolizione e smaltimento rifiuti in € 800,00 circa

Totali oneri risultano essere: € 4.782,00 circa.

Il suddetto importo, sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Alla valutazione dell'immobile pignorato eseguito con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione degli attuali prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente nella stessa zona. Difatti, a seguito di indagini esperite nell'ambito di qualificate Società di Intermediazione Immobiliare operanti nella zona, gli attuali prezzi medi di vendita di immobili in buono stato di conservazione, analoghi per destinazione a quello in esame, oscillano:

appartamento da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq.;

pertinenziale locale box auto da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq.;

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato, qui di seguito si è voluto confrontare i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

I prezzi di vendita riportati dall'OMI per immobili con stato conservativo "normale" nella stessa zona oscilla:

appartamento tra i 750,00 €/mq e i 1.050,00 €/mq.;

pertinenziale locale box auto tra i 300,00 €/mq e i 400,00 €/mq.;

La differenza di prezzo esistente tra i suddetti valori di minimo e massimo è ovviamente imputabile a fattori diversi quali, la tipologia edilizia, l'esposizione, l'ubicazione, il livello delle finiture. In particolare, per l'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha fatto le seguenti considerazioni:

Commerciabilità del bene: Buona, in considerazione dell'ubicazione e della visibilità;

Ubicazione: Buona, sia dal punto di vista dei servizi che delle vie di comunicazione;

Caratteristiche costruttive: tradizionali, con finiture interne ed esterne buone;

Stato impianti: rispettano le normative vigenti;

Vetustà del fabbricato: realizzato nel 1989;



Stato di conservazione e manutenzione: buona.

Alla luce delle anzidette considerazioni e dei fattori di apprezzamento e deprezzamento elencati innanzi, che possono influire sul valore finale del bene, si può attribuire un valore unitario di 1.200,00 €/mq per l'appartamento, un valore unitario di 600,00 €/mq per il pertinenziale locale box auto.

Per le considerazioni fatte innanzi ed assunto pari a 1.200,00 € mq (appartamento) e 600,00 € mq (locale box auto) i valori di mercato della superficie convenzionale, si ha che i valori degli immobili sono pari a:

APPARTAMENTO: $V = 118,35 \text{ mq.} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 142.020,00 \text{ €}$

LOCALE BOX AUTO: $V = 21,00 \text{ mq.} \times 600,00 \text{ €/mq} = 12.600,00 \text{ €}$

Totale valore: $(142.020,00 + 12.600,00) \text{ €} = 154.620,00 \text{ €}$

Tale valore come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, oltre alle spese per sanatoria opere illecite pari ad € 4.782,00 circa.

Pertanto il valore va considerato alla luce di quanto detto e risulta pari a:

$(€ 154.620,00 - 15\%) - € 4.782,00 = € 126.645,00$

Che può essere ragionevolmente espresso in € 127.000,00

(Euro centoventisettemila/00)

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

I valori unitari di riferimento a base della stima dei beni in esame, effettuata dal sottoscritto CTU, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. **(All.to 12 – Quotazioni OMI)**

Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato un'attenta indagine presso studi tecnici, studi notarili locali e agenzie immobiliari, per attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, presso agenzie di intermediazioni immobiliare locali i cui valori sono facilmente riscontrabili sui seguenti siti:

www.corriereimmobiliare.com;

www.casa.it;

www.immobiliare.it;

www.eurekasa.it.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene per la sua conformazione progettuale non è divisibile.

LOTTO UNICO

Immobili adibiti a residenza di tipo civile, catastalmente identificato:

Appartamento sito in Turi (Ba), al piano secondo, interno 3, scala C, avente accesso dal civico 1/H di Via Strada Ginestra, riportato al N.C.E.U. di Turi al Fg. 12, P.IIa 218, sub. 31, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 124 mq. escluse aree scoperte 115 mq., rendita € 671,39;

Pertinenziale locale box auto sito in Turi (Ba), al piano interrato, avente accesso da Via Strada Ginestra s.c., riportato al N.C.E.U. di Turi al Fg. 12, P.IIa 218, sub. 85, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq., sup. catastale 18 mq., rendita € 54,85;



Superficie:

Superficie convenzionale (appartamento) = 118,35 mq;

Superficie convenzionale (locale box auto) = 21,00 mq;

Valori di mercato ridotti del 15% - spese di sanatoria € 4.782,00 circa:

V. = € 127.000,00 (Euro centoventisettemila/00)

Oggetto di esecuzione:

██████████, proprietà per 1/2 (regime di comunione dei beni) del valore di € 127.000,00;

██████████, proprietà per 1/2 (regime di comunione dei beni) del valore di € 127.000,00;

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO:

PREZZO BASE D'ASTA

127.000,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

-Abbattimento forfettario del 15% “per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto”: € 23.193,00;

-Spese di demolizione veranda e sanatoria opere interni: € 4.782,00 circa;

-Oneri/insoluti nei confronti del Condominio: si riporta alla relazione del Custode Giudiziario;

-Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell’acquirente: nessuna;

-Spese di cancellazione delle trascrizioni / iscrizioni a carico dell’acquirente: nessuna.

Bari, li 10 giugno 2022

Il C.T.U.
Geom. Francesco Colaizzo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Appartamento sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. 1/H, al piano secondo sul piano rialzato, alloggio "C/3", avente accesso dalla scala "C", con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, confinante con pianerottolo, alloggio "C/4", area condominiale per tre lati, distacco da Via Le Ginestre;
Identificato Catastalmente al N.C.E.U. di Turi al Fg. 12, P.Illa 218, sub. 31, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 124 mq. escluse aree scoperte 115 mq., rendita € 671,39;
- Pertinenziale locale box auto, sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. s.c., al piano interrato, box "C/3", composto da un unico vano, con accesso sia dalla rampa condominiale con entrata da Via Le Ginestre e sia internamente dal vano scala condominiale, confinante con box "C/2", area di manovra, box "C/4" e cantina.
Identificato Catastalmente al N.C.E.U. di Turi al Fg. 12, P.Illa 218, sub. 85, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq., sup. catastale 18 mq., rendita € 54,85;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà:

██████████ nato a ██████████ cod. fisc.: ██████████
per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, esecutato;
██████████ nata a ██████████, cod. fisc.: ██████████
██████████, per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, esecutata;

Destinazione urbanistica: Lottizzazione Modugno comparto "D" approvata e convenzionata con la Coop. Edilizia "Ilaria", approvazione lottizzazione in data 09/11/1978 n. 2574, approvazione variante planimetria del comparto "D" in data 11/11/1988 n. 669.

Prezzo base d'asta: € 127.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
ESECUZIONE IMMOBILIARE 739/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 127.000,00

Appartamento Residenziale + Locale box auto			
Ubicazione:	Turi (Ba) – Via Strada Ginestra civ. 1/H – piano 2° e S1		
Diritti reale:	Proprietà esclusiva	Quota	1/1
Tipologia Immobile:	Appartamento residenziale civile. Identificato al catasto Fabbricati: Fig. 12, Ptc. 218, Sub 31	Superficie convenzionale	Mq. 118,35
Tipologia Immobile:	Pertinenziale Locale box auto. Identificato al catasto Fabbricati: Fig. 12, Ptc. 218, Sub 85	Superficie convenzionale	Mq. 21,00
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano in buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. 1/H, al piano secondo sul piano rialzato, alloggio "C/3", avente accesso dalla scala "C", con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, confinante con pianerottolo, alloggio "C/4", area condominiale per tre lati, distacco da Via Le Ginestre;</p> <p>Pertinenziale locale box auto, sito in Turi (Ba) a Via Strada Ginestra n. s.c., al piano interrato, box "C/3", composto da un unico vano, con accesso sia dalla rampa condominiale con entrata da Via Le Ginestre e sia internamente dal vano scala condominiale, confinante con box "C/2", area di manovra, box "C/4" e cantina.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	No		



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni e Trascrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a bari il 7 luglio 2009 ai n.ri 30006/5846 d'ordine e particolare, a garanzia della somma di € 168.800,00 (centosessantottomilaottocento virgola zero zero), a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in forza di atto a rogito del notaio [REDACTED] di Turi del 2 luglio 2009, gravante sugli immobili indicati in calce sotto i numeri 1 (uno) e 2 (due);
- Verbale di pignoramento immobiliare della Corte di Appello di Bari del 13 gennaio 2014, trascritto a Bari il 24 gennaio 2014 ai n.ri 2668/2175 d'ordine e particolare, a favore di "[REDACTED] sito in Turi, codice fiscale [REDACTED], gravante sull'immobile indicato in calce sotto il numero 1 (uno);
- Verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Bari del 15 novembre 2019 trascritto a Bari il 6 dicembre 2019 ai n.ri 54926/39531 a favore di "[REDACTED] sito in Turi, codice fiscale [REDACTED], gravante sugli immobili indicati in calce sotto i numeri 1 (uno) e 2 (due).

