

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Onorato Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.809,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

In data 25/11/2023, il sottoscritto Ing. Onorato Paolo, con studio in Via Magna Gregia, 51 - 70126 - Bari (BA), email alex693@tiscali.it, Tel. 080 55 04 041, Fax 080 55 04 041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2023 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 Tommaso Traetta n.139, interno 3, piano Rialzato

## DESCRIZIONE

---

Il Lotto appartiene ad un fabbricato a destinazione residenziale che si articola su un piano rialzato e quattro piani superiori, rivestito con tinteggiatura per esterni, con portone di accesso di recente fattura. E'ubicato in zona periferica del Comune, collegato alle SP 231 e 119, con buona viabilità di accesso al centro cittadino e con presenza di servizi essenziali (urbanizzazioni primarie e secondarie) quali scuole, vendita al dettaglio, studi, parcheggi,ecc.. L'appartamento, si compone come rilevasi dall'allegato planimetrico, di tre vani ed accessori con servizi, di cui due vani su strada, altro piccolo vano interno, una cucina, due piccoli bagni ed un atrio retrostante parzialmente scoperto con annesso ripostiglio e tettoia. Gli accessi su detto atrio e su strada sono protetti da grate metalliche di sicurezza.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via Tommaso Traetta n.139, interno 3, piano Rialzato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



Si attesta che la documentazione notarile ai sensi della L.302/1998 nel ventennio in esame alla data del 23/03/2023 redatta dalla D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Confinante a nord con via Traetta, ad est con androne vano scala ed atrio interno, salvo altri e/o aventi causa.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,60 mq	101,40 mq	1,00	101,40 mq	3,00 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale lorda è stato effettuato, dopo aver effettuato un rilievo metrico planimetrico, considerando la superficie netta cui è stata aggiunta l'incidenza delle murature perimetrali di compagno, delle tramezzature, nonché dell'atrio interno e balconi con superficie valutata al 25%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1973 al 22/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Fabbricati, Fg. 50, Part. 284, Sub. 58 Categoria A3
Dal 23/01/2018 al 10/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 284, Sub. 58 Categoria A3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Come da certificazione notarile la denuncia di successione non trascritta.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	284	58		A3	5 <sup>^</sup>	5,5 vani	100,00 mq	440,28 €	Rialzato	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	1458										

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allega la planimetria catastale aggiornata.

## PRECISAZIONI

Il Lotto allo stato risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ a titolo di residenza e dalla figlia \_\_\_\_\_ come dichiarato dalla stessa eseguita nel verbale di 1° accesso del 29/01/2024 che si allega. Si



precisa che nell'attuale visura storica del 26/02/2024 l'attuale intestatario del Lotto risulta ancora il de cuius

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del Lotto è di tipo medio/basso con alcune parti strutturali e di arredo (ad es. porte ed infissi perimetrali, pareti, ecc...) che abbisognano di piccola manutenzione. L'edificio cui si appartiene il Lotto, è stato realizzato con una struttura in cemento armato con coperture orizzontali costituite da solai in latero - cemento, pilastri e fondazioni in cls armato, muratura perimetrale e tramezzi ad una foderà. La tipologia dei materiali di rifinitura impiegati è di scarso pregio caratteristica dei primi anni 70.

Il portone d'ingresso al fabbricato è metallico con vetri opachi, quello di accesso al Lotto realizzato con portone blindato ad un battente, le porte interne tamburate ad un'anta. La pavimentazione generale è costituita da marmette di graniglia di cemento a scaglia con battiscopa in ceramica, tinteggiatura al civile, infissi perimetrali costituiti da grate metalliche di protezione verso strada e nella parte interna verso l'atrio posteriore, ed infissi metallici verniciati a due ante a vetri con tapparelle plastificate in altri ambienti. Il bagno, è completo di tutti i pezzi igienici in vetro-china, pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. Per ciò che attiene gli impianti, quello elettrico è sotto traccia con contatore all'ingresso ove è posizionato il citofono solo predisposto; vi è allacciamento alla rete idrico - fognante, manca l'impianto di riscaldamento. L'atrio posteriore di forma rettangolare è pavimentato con piastrelle di ceramica, perimetrato con muretti su tre lati, con la presenza di una tettoia, un ripostiglio ed una pilozza. In generale, il Lotto si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione "medio/basso", abbisognevole della tinteggiatura delle pareti con idropittura lavabile, degli infissi metallici e rifacimento parziale dei bagni.

## PARTI COMUNI

---

Il Lotto risulta inserito in un fabbricato con contesto condominiale munito di Tabelle Millesimali privo di Regolamento. Nell'atto di compravendita allegato al punto 2 si specifica che "all'immobile spetta la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato" ai sensi dell'art.1117 del C.C. Si precisa nell'atto originario di compravendita che "i venditori si riservano il diritto di elevare costruzioni e di coprirle sino al piano del pavimento del primo piano superiore, conservando la proprietà esclusiva dell'area risultante da tale copertura".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si precisa che "i venditori si riservano il diritto di elevare costruzioni e di coprire l'atrio sino al piano del pavimento del primo piano superiore, conservando la proprietà esclusiva dell'area risultante da tale copertura. Il Lotto è gravato dalla servitù di affaccio, sporto e sciorinamento di panni ben strizzati dai balconi prospicienti



nell'atrio interno a favore degli appartamenti dei piani superiori".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto appartiene ad un fabbricato ad uso residenziale che si eleva su un piano rialzato e quattro piani superiori edificato nei primi anni 70. Strutturalmente, presenta fondazioni in cls, da 30 cm. solai di copertura misti in latero - cemento, murature perimetrali da 30 cm e tramezzi da 10 cm. La pavimentazione generale è in graniglia di cemento a scaglia tranne nei bagni che presenta pavimentazione e rivestimento con decori. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne ad un'anta verniciate con battenti in legno, le finestre in ferro con tapparelle in plastica, pareti tinteggiate al civile. L'impianto elettrico è sotto traccia, non munito di impianto di riscaldamento, collegamento alla rete idrico - fognante. E' presente un affaccio su strada esposto a nord ed un atrio di pertinenza nella parte posteriore interna con la presenza di una tettoia, un ripostiglio ed una pilozza. La distribuzione dei vani si evince dall'allegata planimetria catastale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il Lotto, come dichiarato nel verbale di 1° accesso del 29/01/2024, risulta occupato dalla esecutata e coerede unitamente alla figlia a titolo di residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1973 al 22/01/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dssa. Carpinelli Amelia	17/10/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Trani	02/11/1973	48378	41214
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2018 al 10/03/2024	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Bari il 24/10/2005  
Reg. gen. 56232 - Reg. part. 14678  
Importo: € 102.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 102.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: Notaio Mardesic Caterina  
Data: 20/10/2005  
N° repertorio: 59738/10145

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Bari il 24/10/2005  
Reg. gen. 13954 - Reg. part. 10542  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente





- **Accettazione eredità**

Trascritto a Bari il 24/01/2024

Reg. gen. 3592 - Reg. part. 2810

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario consisteranno nella cancellazione delle formalità presenti corrispondenti ad importi da calcolarsi come segue: cancellazione di ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario pari a 35,00 €; cancellazione del pignoramento pari a 294,00 €; emissione, trascrizione e registrazione del Decreto di Trasferimento variabile dal 3% al 10% dell'importo di aggiudicazione se si intende beneficiare del beneficio della prima casa o meno.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla ricerca effettuata su sito SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune, si è appurato che il Lotto ricade in Area di Completamento di tipo B1. In dette aree, è consentita l'attività edificatoria tramite Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità

della sostituzione. Dall'esame delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), valutando l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 7 mc./mq. e l'altezza massima del fabbricato non si possono effettuare operazioni di ampliamento o sopraelevazioni. Si allega allo scopo stralcio del PRG contenente le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) con riferimento all'art.47 per le aree di Completamento B1.

### **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.

Il Lotto è stato edificato con Licenza di Costruzione n°94 del 6.02.1970 e abitabilità del 26/09/1973 rilasciate dal Sindaco del Comune così come riportato nell'atto di provenienza che si allega (pagg.3 e 5). Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Per ciò che concerne gli oneri da sostenere per le certificazioni energetiche e di conformità per immobili a superficie di media consistenza, mediamente sono i seguenti: costo medio per la redazione della certificazione energetica APE



200,00 €, per l'adeguamento dell'impianto elettrico con Certificazione DIRI (dichiarazione di Rispondenza) da €200,00 a €600, per la redazione della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico €150,00. A dette spese va aggiunto il costo di allacciamento all'impianto citofonico. Le suddette certificazioni saranno redatte da un Certificatore Energetico abilitato.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 249,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 954,11

Si precisa, come da PEC inviatemi da codesto Tribunale in data 26/02/2024, che il Condominio di via Traetta n°139 nella persona del suo Amministratore pro-tempore EMMEA SERVICE è intervenuto nella Procedura in atti per un credito di €3.847,4.

Si riporta la dichiarazione esaustiva dello stesso Amministratore:

- importo medio annuo è di circa 240 euro per le spese condominiali ordinarie, più spese acqua che vanno in base al consumo accertato;
- totale delle spese contabilizzate nell'anno 2023 è di euro 249,00 + spesa acqua della sig.ra in base al



consumo rilevato di euro 676,00;

- totale delle spese dell'anno in corso 2024 considerato che è appena iniziato e contabilizzato solo il mese di gennaio 2024 per euro 16,00 essendo la redazione del prospetto di riparto spese bimestrale (quello successivo sarà dei mesi di febbraio/marzo 2024);

Si precisa che i condomini nell'anno 2023 hanno anticipato per la sig.ra \_\_\_\_\_ euro 2563,06 per quote pregresse non pagate;

- sono stati effettuati nell'anno 2023 dei lavori di messa a terra dell'impianto elettrico condominiale + impianto videocitofono (di cui allego prospetto di riparto) per cui la sig.ra \_\_\_\_\_ doveva versare euro 954,11. Aggiungo che il costo del videocitofono stesso pari ad euro 220,00 dalla sig.ra non è stato considerato perchè non pagato e quindi non installato e pertanto il nuovo impianto prevede solo la predisposizione ad aggiungersi ma effettivamente non è ancora collegato. Nell'ultima delibera assembleare si è valutata la proposta di spostare il locale autoclave interrato nel locale ex centrale termica con fornitura e posa in opera di nuovi serbatoi, di eseguire un pozzetto sifonato dove è ubicato l'attuale pozzetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore 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 Tommaso Traetta n.139, interno 3, piano Rialzato

Il Lotto appartiene ad un fabbricato a destinazione residenziale che si articola su un piano rialzato e quattro piani superiori, rivestito con tinteggiatura per esterni, con portone di accesso di recente fattura. E' ubicato in zona periferica del Comune, collegato alle SP 231 e 119, con buona viabilità di accesso al centro cittadino e con presenza di servizi essenziali (urbanizzazioni primarie e secondarie) quali scuole, vendita al dettaglio, studi, parcheggi, ecc.. L'appartamento, si compone come rilevasi dall'allegato planimetrico, di tre vani ed accessori con servizi, di cui due vani su strada, altro piccolo vano interno, una cucina, due piccoli bagni ed un atrio retrostante parzialmente scoperto con annesso ripostiglio e tettoia. Gli accessi su detto atrio e su strada sono protetti da grate metalliche di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 284, Sub. 58, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1458

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

Valore di stima del bene: € 111.540,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bitonto (BA) - via Tommaso Traetta n.139, interno 3, piano Rialzato	101,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 111.540,00	100,00%	€ 111.540,00
				Valore di stima:	€ 111.540,00

Valore di stima: € 111.540,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 94.809,00**

Per la stima del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha applicato il metodo di stima sintetico - comparativo utilizzando l'espressione Valore di mercato = Superficie convenzionale (mq.) x Quotazione (€/mq.). La Superficie convenzionale, è stata ricavata ragguagliando la superficie misurata con opportuni coefficienti (ascensore, piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ubicazione, luminosità, esposizione, impianti, urbanizzazioni, ecc.). La Quotazione di mercato (€/mq.) è stata ricavata da un'indagine di mercato effettuata presso Agenzie Immobiliari locali per immobili posti sul mercato in libera contrattazione e contraddistinti dalle stesse caratteristiche del Lotto. I valori unitari (€/mq.) così ricavati, sono stati quindi confrontati con quelli forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate al fine dell'ottenimento di un parametro medio unitario omogeneo. Nel caso in esame, non si è ravvisata la possibilità dell'applicazione del metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto annuo ritraibile per la difficoltà della scelta del tasso di capitalizzazione la cui variabilità può condurre a sensibili variazioni del valore reale del bene.



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 15/03/2024

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale 1° accesso (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza de cuius (Aggiornamento al 17/10/1973)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa particella (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto Google maps ubicazione Lotto (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle Millesimali (Aggiornamento al 01/03/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC intervento Condominio Procedura e Dichiarazione situazione (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati Urbanistici con planimetrie (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - invio Perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via Tommaso Traetta n.139, interno 3, piano Rialzato

Il Lotto appartiene ad un fabbricato a destinazione residenziale che si articola su un piano rialzato e quattro piani superiori, rivestito con tinteggiatura per esterni, con portone di accesso di recente fattura. E' ubicato in zona periferica del Comune, collegato alle SP 231 e 119, con buona viabilità di accesso al centro cittadino e con presenza di servizi essenziali (urbanizzazioni primarie e secondarie) quali scuole, vendita al dettaglio, studi, parcheggi, ecc.. L'appartamento, si compone come rilevati dall'allegato planimetrico, di tre vani ed accessori con servizi, di cui due vani su strada, altro piccolo vano interno, una cucina, due piccoli bagni ed un atrio retrostante parzialmente scoperto con annesso ripostiglio e tettoia. Gli accessi su detto atrio e su strada sono protetti da grate metalliche di sicurezza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 284, Sub. 58, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1458

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla ricerca effettuata su sito SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune, si è appurato che il Lotto ricade in Area di Completamento di tipo B1. In dette aree, è consentita l'attività edificatoria tramite Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità della sostituzione. Dall'esame delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), valutando l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 7 mc./mq. e l'altezza massima del fabbricato non si possono effettuare operazioni di ampliamento o sopraelevazioni. Si allega allo scopo stralcio del PRG contenente le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) con riferimento all'art.47 per le aree di Completamento B1.

**Prezzo base d'asta: € 94.809,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.809,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitonto (BA) - via Tommaso Traetta n.139, interno 3, piano Rialzato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 284, Sub. 58, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1458	<b>Superficie</b>	101,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato generale di conservazione e manutenzione del Lotto è di tipo medio/basso con alcune parti strutturali e di arredo (ad es. porte ed infissi perimetrali, pareti, ecc...) che abbisognano di piccola manutenzione. L'edificio cui si appartiene il Lotto, è stato realizzato con una struttura in cemento armato con coperture orizzontali costituite da solai in latero - cemento, pilastri e fondazioni in cls armato, muratura perimetrale e tramezzi ad una foderata. La tipologia dei materiali di rifinitura impiegati è di scarso pregio caratteristica dei primi anni 70. Il portone d'ingresso al fabbricato è metallico con vetri opachi, quello di accesso al Lotto realizzato con portone blindato ad un battente, le porte interne tamburate ad un'anta. La pavimentazione generale è costituita da marmette di graniglia di cemento a scaglia con battiscopa in ceramica, tinteggiatura al civile, infissi perimetrali costituiti da grate metalliche di protezione verso strada e nella parte interna verso l'atrio posteriore, ed infissi metallici verniciati a due ante a vetri con tapparelle plastificate in altri ambienti. Il bagno, è completo di tutti i pezzi igienici in vetro-china, pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. Per ciò che attiene gli impianti, quello elettrico è sotto traccia con contatore all'ingresso ove è posizionato il citofono solo predisposto; vi è allacciamento alla rete idrica - fognante, manca l'impianto di riscaldamento. L'atrio posteriore di forma rettangolare è pavimentato con piastrelle di ceramica, perimetrato con muretti su tre lati, con la presenza di una tettoia, un ripostiglio ed una pilozza. In generale, il Lotto si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione "medio/basso", abbisognevole della tinteggiatura delle pareti con idropittura lavabile, degli infissi metallici e rifacimento parziale dei bagni.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto appartiene ad un fabbricato a destinazione residenziale che si articola su un piano rialzato e quattro piani superiori, rivestito con tinteggiatura per esterni, con portone di accesso di recente fattura. E'ubicato in zona periferica del Comune, collegato alle SP 231 e 119, con buona viabilità di accesso al centro cittadino e con presenza di servizi essenziali (urbanizzazioni primarie e secondarie) quali scuole, vendita al dettaglio, studi, parcheggi, ecc.. L'appartamento, si compone come rilevasi dall'allegato planimetrico, di tre vani ed accessori con servizi, di cui due vani su strada, altro piccolo vano interno, una cucina, due piccoli bagni ed un atrio retrostante parzialmente scoperto con annesso ripostiglio e tettoia. Gli accessi su detto atrio e su strada sono protetti da grate metalliche di sicurezza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il Lotto, come dichiarato nel verbale di 1° accesso del 29/01/2024, risulta occupato dalla esecutata e coerede unitamente alla figlia a titolo di residenza.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Bari il 24/10/2005  
Reg. gen. 56232 - Reg. part. 14678  
Importo: € 102.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 102.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: Notaio Mardesic Caterina  
Data: 20/10/2005  
N° repertorio: 59738/10145

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Bari il 24/10/2005  
Reg. gen. 13954 - Reg. part. 10542  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Accettazione eredità**  
Trascritto a Bari il 24/01/2024  
Reg. gen. 3592 - Reg. part. 2810  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

