
TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Console Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2018 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18

Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2018 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 283.947,60	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 140.349,30	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 1	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 2	31



INCARICO

In data 05/04/2018, il sottoscritto Arch. Console Giorgio, con studio in Via Fracanzano, 6 - 70043 - Monopoli (BA), email g.console@geaservice.net, PEC giorgio.console@archiworldpec.it, Tel. 080 41 36 434, Fax 080 42 74 525 - 080 2462489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2018 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 Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.016154, 17.000207)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 1

DESCRIZIONE

Abitazione al primo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rileva che nella Certificazione Notarile, relativamente alla Storia catastale è riportato il nominativo di un intestatario errato, probabile causa di "copia incolla", l'intestatario corretto si rileva comunque dalle visure storiche allegate alla stessa certificazione.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Ovest: Via Noicattaro; Sud: Via Giummarella; Est: altra proprietà (Fg. 5, part. 674); Nord: vano scala, altra proprietà (Fg. 5, part. 223).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	205,59 mq	217,59 mq	1,00	266,12 mq	3,00 m	1
Balconi	49,04 mq	49,04 mq	0,25	12,26 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				278,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				278,38 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è posizionato al primo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra, ha ingresso comune al piano terra e scala comune senza ascensore che distribuisce un appartamento per piano. Ha altezza interna di metri tre, misura una superficie utile calpestabile di 205,59 metri quadri e una superficie lorda di 266,12 metri quadri, è dotato tre balconi per una superficie totale di 49,04 metri quadri. Dal pianerottolo della scala si accede ad un ampio ingresso che distribuisce a destra un salone di oltre 40 metri quadri, a sinistra una camera che a sua volta da accesso ad un atrio coperto con lucernario, di fronte un corridoio che disimpegna una cucina, una sala pranzo, due bagni e tre camere da letto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1981 al 08/05/2007	██████████ ██████████ ██████████ # Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 462, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 976,10 Piano 1
Dal 08/05/2007 al 24/04/2018	██████████ ██████████ Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 462, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 976,10 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	462	2		A2	3	9 vani	251 mq	976,1	1	



Corrispondenza catastale

A seguito dei rilievi effettuati e dall'esame dello stato dei luoghi si conferma che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

L'accesso all'immobile è stato eseguito in data 30 aprile 2018, in tale occasione è stato possibile effettuare il sopralluogo e realizzare le rilevazioni metriche e fotografiche necessarie per la verifica della consistenza immobiliare e quanto altro richiesto dall'intervento. (vedi allegati verbali delle operazioni peritali).

Le operazioni peritali hanno comportato anche le rilevazioni di competenza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutigliano per quanto riguarda l'estrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e la verifica della documentazione autorizzativa relativa al manufatto edilizio, nonché presso l'Ufficio del Catasto per la verifica della situazione catastale e per il reperimento delle planimetrie e delle mappe censuarie.

Oltre a questo, verificato che le certificazioni ipotecarie prodotte dal creditore precedente presenti "in atti" si riferivano come data ultima al 15 marzo 2018, il sottoscritto ha provveduto a far eseguire presso la Conservatoria RR. II. Di Bari le ispezioni ipotecarie relative a Iscrizioni, Trascrizioni e Annotazioni, per gli intestatari degli immobili oggetto della procedura, a decorrere da tale data, fino alla data del rilascio. (vedi allegato 3 - Ispezioni ipotecarie).

In ultimo, si evidenzia che sono stati reperiti e riportati in allegato le copie dell'atto di compravendita degli immobili, nonché la restituzione grafica delle planimetrie per l'identificazione e la verifica della consistenza dimensionale degli immobili. (cfr. allegato 4 - Atti di provenienza, allegato 11 - Planimetrie).

PATTI

Nulla da rilevare.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è di livello buono. Dall'analisi dello stato dei luoghi non si rilevano segni di degrado visibili delle finiture e dei rivestimenti che si possono definire di discreta qualità, a parte alcuni episodi localizzati in cui si rilevano segni di infiltrazione quali: una ridotta porzione del soffitto del balcone prospiciente via Noicattaro e gran parte della volta dell'atrio chiuso con vetrate e solaio. Gli impianti (elettrico e idrico) sono funzionanti ed efficienti, ad esclusione dell'impianto di

riscaldamento che risulta inutilizzato da molti anni. Non sono presenti le certificazioni di conformità risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato relative agli impianti (cfr. Allegato 12 - documentazione fotografica).



PARTI COMUNI

L'immobile non fa parte di condominio costituito, pertanto si deve fare riferimento alle norme sulla comunione per quanto riguarda la gestione di parti comuni con gli immobili dello stesso edificio quali l'ingresso, l'androne, il vano scala e i lastrici solari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile gode di una servitù attiva di passaggio dal giardinetto a piano terra di proprietà esclusiva del locale al pianoterra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'intero edificio è realizzata con telai in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento e murature di tomagno in laterizio alveolato. La finitura esterna è ad intonaco plastico per esterni tipo "graffiato". I parapetti dei balconi sono parte in muratura e parte con ringhiera metallica verniciata di colore grigio.

Gli ambienti interni hanno altezza utile netta di metri 3, le pareti sono intonacate e rifinite ad intonaco civile liscio con pitturazioni di varia tipologia e colore, la pavimentazione e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono realizzati con piastrelle in ceramica di medio formato. Le altre pavimentazioni sono di vario genere, vanno dalle ceramiche decorate a diversi tipi di marmi.

Le porte sono in legno con cornici e finitura laccata di colore bianco antichizzato. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bronzo, hanno vetri a doppia camera e avvolgibili in materiale plastico con cassonetto.

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio non funzionante e radiatori in ghisa, impianto idrico-fognante, impianto elettrico con prese e interruttori di tipo datato, i bagni e la cucina sono dotati di boiler elettrici per la produzione di acqua calda. Inoltre sono presenti impianto TV e citofono.

In generale i materiali e le finiture dell'immobile si possono definire di discreta fattura. Lo stato di manutenzione dell'immobile in generale è di livello discreto. Dall'analisi dello stato dei luoghi si rilevano alcuni segni localizzati di degrado delle finiture e dei rivestimenti e in particolare nell'atrio si rilevano segni di infiltrazione dalla volta con formazione di muffe ed efflorescenze sull'intonaco. Gli impianti, ad eccezione del riscaldamento, sono funzionanti ed efficienti, non sono presenti le certificazioni di conformità relative agli impianti (cfr. Allegato 11 - planimetrie, 12 - Documentazione fotografica).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai genitori dello stesso [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1970 al 08/05/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Troiani E.	30/09/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	03/10/1970	41239	35406
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/07/1972 al 08/05/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petrocalli F.	31/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	03/08/1972	32198	27874
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/05/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maddalena Pasquale	08/05/2007	73815	23789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	12/05/2007	28289	18237
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Bari 1	11/05/2007	7241	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 risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ ha acquistato i suoli su cui ha edificato l'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 02/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Bari il 12/05/2007
Reg. gen. 28290 - Reg. part. 5885
Quota: 480000,00
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari S.C.P.A.
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Maddalena Pasquale
Data: 08/05/2018
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Bari il 09/06/2011
Reg. gen. 25208 - Reg. part. 5708
Quota: 257926,00
Importo: € 257.926,00
A favore di Banca Popolare di Bari S.C.P.A.
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.960,00
Rogante: Simone Gisella
Data: 07/06/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 08/02/2018
Reg. gen. 5322 - Reg. part. 3918
Quota: 16220,65
A favore di ██████████
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rutigliano il 17 maggio 2018 si rileva che l'area su cui insiste la costruzione secondo le norme del vigente P.R.G. ha destinazione:

- ZONA "B1" di completamento, inoltre rientra nel perimetro del territorio costruito di cui alla delibera C.C. n.63 del 05/10/2006.
- La particella non è interessata da componenti definite dal PPTR approvato con delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015.

Per le prescrizioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si rimanda all'allegato C.D.U.

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.

L'immobile in esame è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

° Licenza di Costruzione N. 40/72 del 17 gennaio 1973.

Inoltre l'immobile è in possesso di Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal comune di Rutigliano (BA) il 22 novembre 1978 prot. n.3374/76.

Si rileva fra le pratiche depositate presso l'U.T.C. di Rutigliano una S.C.I.A. del 20 gennaio 2011 per il frazionamento dell'unità immobiliare in due appartamenti distinti. L'intervento ad oggi non risulta eseguito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito delle operazioni di ricognizione documentale e del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo presso gli immobili, dal confronto fra le planimetrie depositate presso l'U.T.C. del Comune di Rutigliano e quelle di rilievo (vedi Allegati 10 documentazione autorizzativa presso l'UTC e 11 - planimetrie), si può constatare che la situazione attuale corrisponde parzialmente a quanto risulta autorizzato, infatti nella zona retrostante la scala, invece di un locale deposito, risultano realizzati un atrio, un bagno e un locale più piccolo, con variazione dimensionale del disimpegno e dell'ingresso. Tali variazioni risultano comunque riportate nella planimetria catastale registrata il 09.02.1981.

Pertanto l'immobile in esame non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Trattandosi di modifiche interne (bagno e diversa distribuzione), considerato che non c'è variazione di volumetria e di superficie complessiva, la situazione può essere sanata con permesso in sanatoria ai

sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 (Accertamento di Conformità) e successiva richiesta di certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è parte di un edificio in cui non sussiste condominio, si farà riferimento alle norme sulla cominione per le parti comuni quali ingresso e androne, vano scale e lastrici solari.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 2

DESCRIZIONE

Abitazione al secondo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rileva che nella Certificazione Notarile, relativamente alla Storia catastale è riportato il nominativo di un intestatario errato, probabile causa di "copia incolla", l'intestatario corretto si rileva comunque dalle visure storiche allegate alla stessa certificazione.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Ovest: Via Noicattaro; Sud: Via Giummarella; Est: altra proprietà (Fig. 5, part. 674); Nord: vano scala, altra proprietà (Fig. 5, part. 223).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	122,20 mq	1,00	122,20 mq	3,00 m	1
Terrazzo/Balconi	160,14 mq	160,14 mq	0,20	32,03 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				154,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è posizionato al secondo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra, ha ingresso comune al piano terra e scala comune senza ascensore che distribuisce un appartamento per piano. Ha altezza interna di metri tre, misura una superficie utile calpestabile di 106,00 metri quadri e una superficie lorda di 122,20 metri quadri, è dotato balconi comunicanti con ampio terrazzo per una superficie totale di 160,14 metri quadri. Dal pianerottolo della scala si accede ad un disimpegno che distribuisce un ripostiglio, un soggiorno, una cucina-pranzo, due camere e un bagno. Con accesso dal terrazzo c'è un vano ripostiglio che ospita la centrale termica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/05/2007	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 462, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano 2
Dal 08/05/2007 al 24/04/2018	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 462, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 557,77 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	462	3		A2	2	6 vani	141 mq	557,77	2	



Corrispondenza catastale

A seguito dei rilievi effettuati e dall'esame dello stato dei luoghi si conferma che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

L'accesso all'immobile è stato eseguito in data 30 aprile 2018, in tale occasione è stato possibile effettuare il sopralluogo e realizzare le rilevazioni metriche e fotografiche necessarie per la verifica della consistenza immobiliare e quanto altro richiesto dall'intervento. (vedi allegati verbali delle operazioni peritali).

Le operazioni peritali hanno comportato anche le rilevazioni di competenza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutigliano per quanto riguarda l'estrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e la verifica della documentazione autorizzativa relativa al manufatto edilizio, nonché presso l'Ufficio del Catasto per la verifica della situazione catastale e per il reperimento delle planimetrie e delle mappe censuarie.

Oltre a questo, verificato che le certificazioni ipotecarie prodotte dal creditore precedente presenti "in atti" si riferivano come data ultima al 15 marzo 2018, il sottoscritto ha provveduto a far eseguire presso la Conservatoria RR. II. Di Bari le ispezioni ipotecarie relative a Iscrizioni, Trascrizioni e Annotazioni, per gli intestatari degli immobili oggetto della procedura, a decorrere da tale data, fino alla data del rilascio. (vedi allegato 3 - Ispezioni ipotecarie).

In ultimo, si evidenzia che sono stati reperiti e riportati in allegato le copie dell'atto di compravendita degli immobili, nonché la restituzione grafica delle planimetrie per l'identificazione e la verifica della consistenza dimensionale degli immobili. (cfr. allegato 4 - Atti di provenienza, allegato 11 - Planimetrie).

PATTI

Nulla da rilevare.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è di livello molto buono. Dall'analisi dello stato dei luoghi non si rilevano segni di degrado visibili delle finiture e dei rivestimenti che si possono definire di buona qualità. Inoltre risultano di recente costituzione, anche gli impianti sono di recente installazione e quindi funzionanti ed efficienti. Non sono presenti le certificazioni di conformità relative alla realizzazione

degli stessi (cfr. Allegato 12 - documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'immobile non fa parte di condominio costituito, pertanto si deve fare riferimento alle norme sulla comunione per quanto riguarda la gestione di parti comuni con gli immobili dello stesso edificio quali l'ingresso, l'androne, il vano scala e i lastrici solari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile gode di una servitù attiva di passaggio dal giardinetto a piano terra di proprietà esclusiva del locale al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'intero edificio è realizzata con telai in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento e murature diOMPAGNO in laterizio alveolato. La finitura esterna è ad intonaco plastico per esterni tipo "graffiato". I parapetti dei balconi sono parte in muratura e parte con ringhiera metallica verniciata di colore grigio.

Gli ambienti interni hanno altezza utile netta di metri 3, le pareti sono intonacate e rifinite ad intonaco civile liscio con pitturazioni di colore bianco nella gran parte e tipo "algalite" su alcune pareti del soggiorno e del corridoio. La pavimentazione e i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica di medio formato. Le altre pavimentazioni sono in ceramica monocottura di colore chiaro.

Le porte sono in legno e finitura laccata di colore bianco. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bronzo, hanno vetri a doppia camera e avvolgibili in materiale plastico con cassonetto.

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa, impianto idrico-fognante, impianto elettrico con prese e interruttori di tipo "Siemens", impianto audio di filodiffusione. Gli impianti idrico, di riscaldamento ed elettrico sono di recente installazione. Inoltre sono presenti impianto TV e citofono.

In generale i materiali e le finiture dell'immobile si possono definire di fattura molto buona nonchè di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'immobile in generale è di livello molto buono, l'appartamento è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione e dopo l'esecuzione dei lavori non è stato utilizzato. Dall'analisi dello stato dei luoghi non si rilevano segni di degrado delle finiture e dei rivestimenti e come già detto sono di recente costituzione. Solo all'esterno in corrispondenza dei succhielli delle pensiline di copertura dei balconi si rilevano segni di infiltrazione con distacco di parti di intonaco. Non sono state rilevate certificazioni di conformità relative agli impianti (cfr. Allegato 11 - planimetrie, 12 - Documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta attualmente non occupato e/o utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1970 al 08/05/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Troiani E.	30/09/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	03/10/1970	41239	35406
		Registrazione			
Dal 31/07/1972 al 08/05/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petrocalli F.	31/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	03/08/1972	32198	27874
		Registrazione			
Dal 08/05/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maddalena Pasquale	08/05/2007	73815	23789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	12/05/2007	28289	18237
		Registrazione			



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 risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ ha acquistato i suoli su cui ha edificato l'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 02/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Bari il 12/05/2007
Reg. gen. 28290 - Reg. part. 5885
Quota: 480000,00
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari S.C.P.A.
Contro ██████████
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Maddalena Pasquale
Data: 08/05/2018
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Bari il 09/06/2011
Reg. gen. 25208 - Reg. part. 5708
Quota: 257926,00
Importo: € 257.926,00
A favore di Banca Popolare di Bari S.C.P.A.
Contro ██████████
Capitale: € 128.960,00
Rogante: Simone Gisella
Data: 07/06/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 08/02/2018
Reg. gen. 5322 - Reg. part. 3918
Quota: 16220,65
A favore di ██████████
Contro ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rutigliano il 17 maggio 2018 si rileva che l'area su cui insiste la costruzione secondo le norme del vigente P.R.G. ha destinazione:

- ZONA "B1" di completamento, inoltre rientra nel perimetro del territorio costruito di cui alla delibera C.C. n.63 del 05/10/2006.
- La particella non è interessata da componenti definite dal PPTR approvato con delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015.

Per le prescrizioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si rimanda all'allegato C.D.U.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile in esame è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

° Concessione Edilizia N. 5/82 del 06 febbraio 1982, Prot. n. 5813, Pratica n. 87/81.

Si rileva una Comunicazione di ultimazione dei lavori della costruzione del 03/02/1987 consegnata in data 10 marzo 1987, ma non risulta alcuna richiesta e/o rilascio di certificato di abitabilità/agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito delle operazioni di ricognizione documentale e del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo presso gli immobili, dal confronto fra le planimetrie depositate presso l'U.T.C. del Comune di Rugliano e quelle di rilievo (vedi Allegati 10 documentazione autorizzativa presso l'UTC e 11 - planimetrie), si può constatare che la situazione attuale corrisponde solo parzialmente a quanto risulta autorizzato. infatti si rilevano le seguenti difformità:

- Il ripostiglio con accesso dal terrazzo dove è presente un lavello e la centrale termica è abusivamente realizzato.

- La parete anteriore del soggiorno prospiciente Via Noicattaro doveva essere arretrata rispetto al resto del fronte del fabbricato di circa due metri, invece risulta allineata.

Tali difformità costituiscono ampliamento della superficie del fabbricato e conseguente aumento della cubatura oltre a quanto consentito dalle Norme tecniche del P.R.G. per la zona B1.

La situazione attuale dell'immobile risulta riportata correttamente nella planimetria catastale registrata il 07.05.1987.

Pertanto l'immobile in esame non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio. Inoltre non è presente il certificato di agibilità.

Trattandosi di interventi non conformi alla disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.P.R.

n.380/2001 si deve considerare la riduzione in pristino e la successiva richiesta di certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è parte di un edificio in cui non sussiste condominio, si farà riferimento alle norme sulla cominione per le parti comuni quali ingresso e androne, vano scale e lastrici solari.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di due lotti in quanto trattasi di due unità abitative distinte una al primo piano e l'altra al secondo piano dello stesso edificio, aventi in comune l'ingresso al piano strada, l'androne e le scale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 1
Abitazione al primo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 334.056,00

La stima viene eseguita definendo il più probabile valore di mercato applicando il metodo comparativo. A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili al momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si applica il metodo della stima per confronto diretto o comparativa, il quale, affinché possa definirsi necessita del verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni "intrinseche" ed "estrinseche" all'immobile oggetto di stima (tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che affacciano su strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.; tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di illuminazione, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie ecc.);

2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;

3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da indagini effettuate nelle aree di interesse, si è constatato che effettivamente esistono, nell'ambito della stessa zona di cui fanno parte gli immobili oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche. In particolare si può affermare che molti immobili ricadenti nelle aree suddette presentano caratteristiche strutturali e funzionali della stessa tipologia. È opportuno precisare che, tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è un parametro tecnico; in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo è il parametro tecnico maggiormente impiegato nella stima di fabbricati civili ad uso abitativo ed artigianale o industriale; è possibile reperire, infatti, sul mercato e in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro in funzione della categoria di fabbricato civile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per

confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale degli immobili pignorati.

Da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui trovasi il bene oggetto di stima, risulta che l'immobile in questione fa parte di una località residenziale in una zona semicentrale del paese.

Dall'esito delle indagini di mercato fornite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi, è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene rilevato attraverso le più recenti operazioni di compravendita, è compreso fra € 1050,00 ed € 1.550,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Il valore ordinario "Vo" del fabbricato va incrementato o decrementato per adeguarlo, come detto innanzi, alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

E' da rilevare che l'appartamento, considerata la non recente realizzazione, presenta uno stato conservativo abbastanza buono e un livello discreto delle finiture e delle dotazioni. Non si prevede in tempi brevi la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. L'impianto di riscaldamento presente non è funzionante.

Pertanto, in relazione a tutte le considerazioni innanzi esposte, nonché alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima, così come innanzi descritto, si ritiene equo prendere in considerazione per il nostro immobile il valore ordinario unitario un po' inferiore a quello medio fra quelli rilevati rispetto ai valori unitari di mercato.

Il valore unitario "Vu" per metro quadrato di superficie commerciale dell'edificio principale risulta così definito:

$V_u = 1.200,00 \text{ €/mq.}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 1	278,38 mq	1.200,00 €/mq	€ 334.056,00	100,00	€ 334.056,00
				Valore di stima:	€ 334.056,00

Valore di stima: € 334.056,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 283.947,60

La percentuale di deprezzamento viene applicata nella misura del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 2
Abitazione al secondo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 215.922,00
La stima viene eseguita definendo il più probabile valore di mercato applicando il metodo comparativo. A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili al momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si applica il metodo della stima per confronto diretto o comparativa, il quale, affinché possa definirsi necessita del verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:
1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni "intrinseche" ed "estrinseche" all'immobile oggetto di stima (tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che affacciano su strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.; tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di illuminazione, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie ecc.);
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi a confronto.
Da indagini effettuate nelle aree di interesse, si è constatato che effettivamente esistono, nell'ambito della stessa zona di cui fanno parte gli immobili oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche. In particolare si può affermare che molti immobili ricadenti nelle aree suddette presentano caratteristiche strutturali e funzionali della stessa tipologia. È opportuno precisare che, tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è un parametro tecnico; in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo è il parametro tecnico maggiormente impiegato nella stima di fabbricati civili ad uso abitativo ed artigianale o industriale; è possibile reperire, infatti, sul mercato e in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro in funzione della categoria di fabbricato civile, della destinazione e dell'ubicazione.
Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale degli immobili pignorati.
Da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui trovasi il bene oggetto di stima, risulta che l'immobile in questione fa parte di una località residenziale in una zona semicentrale del paese.
Dall'esito delle indagini di mercato fornite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi, è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene rilevato attraverso le più recenti operazioni di compravendita, è compreso fra € 1050,00 ed € 1.550,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Il valore ordinario "Vo" del fabbricato va incrementato o decrementato per adeguarlo, come detto innanzi, alle reali condizioni in cui

si trova l'immobile nel momento della stima.

E' da rilevare che l'appartamento, considerato i recente interventi di manutenzione, presenta uno stato conservativo molto buono e un livello molto buono delle finiture e delle dotazioni. Non si prevede in tempi brevi la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e gli impianti sono di nuova costituzione.

Pertanto, in relazione a tutte le considerazioni innanzi esposte, nonché alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima, così come innanzi descritto, si ritiene equo prendere in considerazione per il nostro immobile il valore ordinario unitario un po' superiore a quello medio fra quelli rilevati rispetto ai valori unitari di mercato.

Il valore unitario "Vu" per metro quadrato di superficie commerciale dell'edificio principale risulta così definito:

Vu = 1.400,00 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 2	154,23 mq	1.400,00 €/mq	€ 215.922,00	100,00	€ 215.922,00
Valore di stima:					€ 215.922,00

Valore di stima: € 215.922,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento del 35,00 %

Valore finale di stima: € 140.349,30

La percentuale di deprezzamento viene applicata nella misura del:

- 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti;
- 20% ulteriore perché risultano parti abusive (non sanabili) da demolire e l'immobile non è in possesso di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Monopoli, li 10/08/2018


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Console Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni alle parti (Aggiornamento al 19/04/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali delle operazioni peritali (Aggiornamento al 07/05/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 02/07/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 13/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato civile (Aggiornamento al 15/06/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile (Aggiornamento al 24/04/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Stralcio di mappa e planimetrie immobili (Aggiornamento al 24/04/2018)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. (Aggiornamento al 17/05/2018)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 15/06/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione autorizzativa presso U.T.C. (Aggiornamento al 15/06/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie di rilievo immobili (Aggiornamento al 10/07/2018)
- ✓ N° 38 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/04/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist sistema conservatoria (Aggiornamento al 15/05/2018)


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 1
Abitazione al primo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rutigliano il 17 maggio 2018 si rileva che l'area su cui insiste la costruzione secondo le norme del vigente P.R.G. ha destinazione: - ZONA "B1" di completamento, inoltre rientra nel perimetro del territorio costruito di cui alla delibera C.C. n.63 del 05/10/2006. - La particella non è interessata da componenti definite dal PPTR approvato con delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015. Per le prescrizioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si rimanda all'allegato C.D.U.

Prezzo base d'asta: € 283.947,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 2
Abitazione al secondo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rutigliano il 17 maggio 2018 si rileva che l'area su cui insiste la costruzione secondo le norme del vigente P.R.G. ha destinazione: - ZONA "B1" di completamento, inoltre rientra nel perimetro del territorio costruito di cui alla delibera C.C. n.63 del 05/10/2006. - La particella non è interessata da componenti definite dal PPTR approvato con delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015. Per le prescrizioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si rimanda all'allegato C.D.U.

Prezzo base d'asta: € 140.349,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 283.947,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	278,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è di livello buono. Dall'analisi dello stato dei luoghi non si rilevano segni di degrado visibili delle finiture e dei rivestimenti che si possono definire di discreta qualità, a parte alcuni episodi localizzati in cui si rilevano segni di infiltrazione quali: una ridotta porzione del soffitto del balcone prospiciente via Noicattaro e gran parte della volta dell'atrio chiuso con vetrate e solaio. Gli impianti (elettrico e idrico) sono funzionanti ed efficienti, ad esclusione dell'impianto di riscaldamento che risulta inutilizzato da molti anni. Non sono presenti le certificazioni di conformità risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato relative agli impianti (cfr. Allegato 12 - documentazione fotografica).		
Descrizione:	Abitazione al primo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai genitori dello stesso [REDACTED].		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.349,30

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Via Noicattaro 144/D, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	154,23 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è di livello molto buono. Dall'analisi dello stato dei luoghi non si rilevano segni di degrado visibili delle finiture e dei rivestimenti che si possono definire di buona qualità. Inoltre risultano di recente costituzione, anche gli impianti sono di recente installazione quindi funzionanti ed efficienti. Non sono presenti le certificazioni di conformità relative alla realizzazione degli stessi (cfr. Allegato 12 - documentazione fotografica).		
Descrizione:	Abitazione al secondo piano a Rutigliano (BA) in Via Noicattaro 144/D. Edificio di tre piani fuori terra con locali al piano terra e un appartamento per piano ai due piani superiori, ubicato in zona semicentrale dell'area urbana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - VIA NOICATTARO 144/D,
PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Bari il 12/05/2007
Reg. gen. 28290 - Reg. part. 5885
Quota: 480000,00
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari S.C.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Maddalena Pasquale
Data: 08/05/2018

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Bari il 08/02/2018
Reg. gen. 5322 - Reg. part. 3918
Quota: 16220,65
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - VIA NOICATTARO 144/D,
PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Bari il 12/05/2007
Reg. gen. 28290 - Reg. part. 5885
Quota: 480000,00
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari S.C.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Maddalena Pasquale
Data: 08/05/2018

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 08/02/2018

Reg. gen. 5322 - Reg. part. 3918

Quota: 16220,65

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

