

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 489/99 RG Es.

Promossa da:

Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A.;

Nei confronti di:

[REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] data

[REDACTED]

TRIBUNALE DI BARI  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
24 MAR. 2000  
LE CANCELLIERE ET  
MONGELLI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuliana Vitale

Studio tecnico: via T. Traetta civ. 24 – 70032 Bitonto

Dr. Ing. Giuliana Vitale  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. 01717170724  
Giuliana Vitale

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. MTIRZLN 75S46 F220S

## SOMMARIO

- ❖ Premessa
- ❖ Precisazioni
- ❖ Elenco appendici ed allegati
- ❖ Primo lotto
- ❖ Secondo lotto
- ❖ Terzo lotto
- ❖ Quarto lotto
- ❖ Quinto lotto
- ❖ Sesto lotto
- ❖ Settimo lotto

## PREMESSA

A seguito di atto pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 9 Luglio 1999 ai numeri 25926/17735, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

*1. Fabbricato a primo piano in Casamassima alla via Della Pietà n. 104, scala B, riportata in Catasto al foglio 42, particella 563, subalterno 30;*

*2. Fabbricato a primo piano in Casamassima alla via Della Pietà riportata in Catasto al foglio 42, particella 563, subalterno 47;*

*3. Terreno sito in agro di Adelfia alla località Fieno di are 2,96, riportato in Catasto al foglio 6, particella 4;*

*4. Fabbricato in Valenzano alla via Bari n. 261/5, riportato in Catasto al foglio 3,*

Dr. Ing. Giuliana Vitale

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA - 06091020724

Cod. Fisc. VFL GLN 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

particella 161, subalterno 1;

5. Fabbricato al secondo piano in Adelfia a Piazza Trieste, riportato in Catasto al foglio 12, particella 412, subalterno 9;

6. Fabbricato a piano interrato in Bitetto alla via L. Sturzo, riportato in Catasto al foglio 16, particella 560, subalterno 6;

7. Fabbricato a piano interrato in Bitetto alla via L. Sturzo, riportato in Catasto al foglio 16, particella 560, subalterno 7;

8. Fabbricato a piano interrato in Bitetto alla via L. Sturzo, riportato in Catasto al foglio 16, particella 560, subalterno 10;

9. Fabbricato a quinto piano in Bitetto alla via L. Sturzo, riportato in Catasto al foglio 16, particella 560, subalterno 13;

10. Villa disposta a piano terra e a primo piano in Valenzano alla via Bari n. 261/5, riportato in Catasto al foglio 3, particella 62, subalterno 4;

11. Terreno sito in agro di Adelfia di are 8,40, riportato in Catasto al foglio 7, particella 1481;

12. Terreno sito in agro di Adelfia di are 6,20, riportato in Catasto al foglio 6, particella 1;

13. Terreno sito in agro di Adelfia di are 6,63, riportato in Catasto al foglio 6, particella 2;

14. Terreno sito in agro di Adelfia di are 4,96, riportato in Catasto al foglio 6, particella 5;

15. Terreno sito in agro di Adelfia di are 13,93, riportato in Catasto al foglio 6, particella 26;

16. Terreno sito in agro di Adelfia di are 31,31, riportato in Catasto al foglio 6, particella 27;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA n. 06091020724

Cod. Fisc. UTI GLN 75S46 F220S

17. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 16,38, riportato in Catasto al foglio 6, particella 56;*

18. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 16,67, riportato in Catasto al foglio 6, particella 57;*

19. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 2,79, riportato in Catasto al foglio 6, particella 58;*

20. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 2,61, riportato in Catasto al foglio 6, particella 59;*

21. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 2,14, riportato in Catasto al foglio 6, particella 60;*

22. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 50,15, riportato in Catasto al foglio 6, particella 788;*

23. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 7,91, riportato in Catasto al foglio 6, particella 85;*

24. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 7,46, riportato in Catasto al foglio 6, particella 3;*

25. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 24,21, riportato in Catasto al foglio 6, particella 55;*

26. *Terreno sito in agro di Adelfia di are 3,59, riportato in Catasto al foglio 6, particella 609."*

Accedendo a tale richiesta la S.V., nell'udienza del 24.01.2006, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati alla sottoscritta Dott. Ing. Giuliana Vitale, all'uopo nominata C.T.U.:

1. Proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99

vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

2. Accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti.
3. Proceda all'esito dei suddetti accertamenti, alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto.
4. Accerti l'esperto presso i competenti uffici se sussista contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento.
5. Proceda, da ultimo l'esperto, alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di centoventi giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari.
6. Elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Autorizza l'esperto a richiedere alle parti, a terzi ed alla Pubblica Amministrazione ogni informazione ed elemento utile per l'espletamento dell'incarico nonché a ritirare la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente e ad eseguire i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. IT GLN 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. VITE GLN 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PRECISAZIONI

La massa immobiliare in esecuzione verrà suddivisa in 7 lotti; per l'immobile, o gli immobili, appartenenti a ciascuno di tali lotti, tuttavia, verrà richiamata la numerazione indicata nella certificazione notarile.

\*\*\*\*\*

L'immobile contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 8 in esecuzione con la dicitura "Fabbricato a piano interrato in Bitetto alla via L. Sturzo, riportato in Catasto al foglio 16, particella 560, subalterno 10" risulta inesistente presso il Catasto di Bitetto, come evidenziato anche nella certificazione notarile.

\*\*\*\*\*

I terreni elencati nel seguito sono stati venduti a [REDACTED] in data 01.06.1999 ossia prima del pignoramento avvenuto il 09.07.1999. Essi sono pertanto esclusi dalla presente relazione peritale:

- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 1 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 12 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 2 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 13 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 5 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 14 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 26 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 15 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 27 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 16 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 56 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 17 in esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. VITE LN 75S46 F220S

- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 57 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 18 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 58 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 19 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 59 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 20 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 60 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 21 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 788 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 22 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 85 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 23 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 3 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 24 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 55 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 25 in esecuzione.
- Fondo rustico in agro di Adelfia riportato in catasto al foglio 6 particella 609 contrassegnato, nella certificazione notarile in atti, come bene 26 in esecuzione.

I dati catastali dei terreni elencati, sono i seguenti:

1. **Bene 12 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 1 are 06.20, seminativo, classe 2, R.D. € 2,72 R.A. € 1,44.
2. **Bene 13 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 2 are 06.63, seminativo, classe 2, R.D. € 2,91 R.A. € 1,54.
3. **Bene 14 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 5 are

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99

**Dr. Ing. Giullana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. GLN 75S46 F220S

04.60, seminativo, classe 2, R.D. € 2,02 R.A. € 1,07.

4. **Bene 15 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 26 are 13.93, seminativo, classe 3, R.D. € 3,96 R.A. € 2,52.

5. **Bene 16 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 27 are 31.31, seminativo, classe 2, R.D. € 13,74 R.A. € 7,28.

6. **Bene 17 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 56 are 16.38, seminativo, classe 2, R.D. € 13,923 R.A. € 7,371.

7. **Bene 18 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 57 are 16.67, seminativo, classe 3, R.D. € 4,74 R.A. € 3,01.

8. **Bene 19 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 58 are 02.79, seminativo, classe 1, R.D. € 1,59 R.A. € 0,79.

9. **Bene 20 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 59 are 02.61, seminativo, classe 1, R.D. € 1,48 R.A. € 0,74.

10. **Bene 21 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 60 are 02.14, seminativo, classe 1, R.D. € 1,22 R.A. € 0,61.

11. **Bene 22 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 788 are 49.20, seminativo, classe 2, R.D. € 41,82 R.A. € 22,14.

12. **Bene 23 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 85 are 07.91, seminativo, classe 2, R.D. € 3,47 R.A. € 1,84.

13. **Bene 24 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 3 are 07.46, seminativo, classe 2, R.D. € 3,27 R.A. € 1,73.

14. **Bene 25 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 55 are 24.21, seminativo, classe 2, R.D. € 10,63 R.A. € 5,63.

15. **Bene 26 in esecuzione:** Catasto Terreni di Adelfia, foglio 6, particella 609 are 03.27, seminativo, classe 1, R.D. € 1,86 R.A. € 0,93.



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99

Dr. Ing. Giuliana Vitale

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. GLN 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Detti terreni sono pervenuti alla proprietaria, [REDACTED], nata ad [REDACTED] data [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e a [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Pace Scattone del 01.06.1999 trascritto a Bari ai nn. 19945/13624 in data 02.06.1999.

A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] per 1/3, [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/3, [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/3, e a [REDACTED] nato a [REDACTED] usufruttuario, i terreni sono pervenuti in virtù di successione a [REDACTED] nata ad [REDACTED] ed ivi deceduta il [REDACTED] trascritta a Bari ai nn. 30923/21579 in data 08.10.1998 regolata da testamento pubblicato con verbale del Notaio Pace Scattone del 05.09.1998 e in virtù di successione a [REDACTED] nato ad [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED] trascritta a Bari al n. 16500/11264 in data 12.05.1999 regolata da testamento pubblicato con verbale del Notaio Pace Scattone del 20.04.1999.

A [REDACTED] e [REDACTED] terreni sono pervenuti con titoli antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

Relativamente agli immobili in oggetto, dalla certificazione notarile ipocatastale prodotta in atti a firma del Notaio Roberto Demichele relativa alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risultano le seguenti formalità:

**1) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 25926/17735 del 09.07.1999**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A Favore: Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno;

Contro:

[REDACTED] ta a [REDACTED];

[REDACTED] nata a [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

**ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI**

Appendice A: Verbale delle operazioni peritali

Allegato A.1: Visure catastali degli immobili venduti dagli esecutati

Allegato A.2: Atto di vendita da parte degli esecutati

Per l'estratto di mappa catastale e l'atto di provenienza dei terreni in oggetto, si rimanda  
rispettivamente all'allegato 6.2. e 7.3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Giuliana Vitale

*Giuliana Vitale*  
**Dr. Ing. Giuliana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70022 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. VTL GLN 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2

Dr. Ing. Giuliana Vitale

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. V7762N 75S46 F220S

### SECONDO LOTTO

#### 1.1 COMPOSIZIONE

Il presente lotto è costituito dalla villa in Valenzano alla Via Einstein n. 7, prima Via Bari civ. 261/5, contrassegnato nella certificazione notarile in atti, come bene 10 in esecuzione con annesso box auto al medesimo indirizzo contrassegnato nella certificazione notarile in atti, come bene 4 in esecuzione.

#### 1.2 VILLA

##### 1.2.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà [redacted] nato ad [redacted], deceduto.

B) Dati Catastali: N.C.E.U. di Valenzano, foglio 3, particella 62, sub. 4, Via Bari civ. 261/5, piano T, 1, S1, cat. A/2, classe 3, consistenza 23 vani, rendita € 2.732,06 intestato a [redacted] nato ad [redacted]

C) Consistenza: L'unità immobiliare sita in Valenzano alla Via Einstein n. 7, prima Via Bari civ. 261/5, è costituita da una villa dislocata su tre piani, tutti adibiti ad abitazione: piano terra con porticato, giardino pertinenziale e piscina, primo piano e piano seminterrato. Il piano terra è costituito da ingresso, soggiorno, salotto, cucina, lavanderia, bagno. Il piano primo è costituito da cucina, soggiorno, corridoio, tre camere da letto, tre bagni e studio. Il piano interrato è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, tre camere da letto, bagno e studio. Al piano interrato sono presenti due volumi difformi dal progetto relativo alla Concessione edilizia rappresentati dal vano tecnico esterno alla villa e dal prolungamento dell'intercapedine posta sul lato Nord della villa. Di questi vani non si terrà conto nella determinazione delle superfici. Le

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06097020724  
Cod. Fisc. VTL GLM/76S46 F220S

superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà.

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda [mq]</u>	<u>Coefficienti</u>	<u>Superficie commerciale [mq]</u>
Piano terra	178,44	1	178,44
Piano primo	178,44	1	178,44
Balconi piano primo	95,62	0,33	31,55
Piano interrato	182,43	0,50	91,21
Intercapedine	62,53	0,10	6,25
Porticato	95,62	0,35	33,47
Giardino	940,97	0,18	169,37
<b>TOT. SUPERFICIE</b>	<b>1734,05</b>		<b>688,73</b>

**Superficie Lorda complessiva: 1734,05 mq**

**Superficie commerciale complessiva: 688,73 mq**

**1.2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

**Strutture portanti verticali:** in calcestruzzo armato;

**Solai:** in latero - cemento;

**Copertura fabbricato:** a tetto;

**Altezza utile interna dell'appartamento :** 2,95 m;

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06081020724

Cod. Fisc. VTL GUN 0546 F220S

**Pareti esterne:** parzialmente intonacate a civile e rivestite con rivestimenti ceramici;

**Pareti interne:** intonacate a civile; bagni rivestiti con piastrelle di ceramica;

**Pavimentazione interna:** in gres porcellanato;

**Infissi interni:** in legno;

**Infissi esterni:** in legno;

**Impianto elettrico:** a norma;

**Impianto idrico:** a norma;

**Impianto di riscaldamento:** a ventilconvettori.

**Condizioni generali dell'immobile:** la villa è caratterizzata da normali caratteristiche d'esposizione e di luminosità, in zona periferica di espansione della città di Valenzano.

Essa si trova in ottime condizioni generali.

### **1.2.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

L'immobile è occupato dagli eredi del proprietario.

### **1.2.4 PROVENIENZA**

L'unità immobiliare è pervenuta al proprietario [redacted] do, nato a [redacted] data [redacted], per acquisto da [redacted] e nato [redacted] con atto a rogito del Notaio Pace Scattone del 03.04.1985, trascritto a Bari il 05.04.1985 ai nn. 11943/9816.

A [redacted], l'immobile è pervenuto per acquisto dalla Società [redacted] con sede in Bari, con atto a rogito del Notaio Costantini del 20.02.1985 trascritto a Bari il 22.02.1985 ai nn. 5928/4811.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. VTL GLN/75946 F220S

La Società " [REDACTED] " ha acquistato il suolo da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Caggianelli, coadiutore del Notaio Di Cagno, del 02.05.1979 trascritto a Bari il 23.05.1979 ai nn. 14655/12812 e successivo avveramento di condizione sospensiva annotato a margine della suddetta trascrizione in data 21.12.1979 al n. 33406 in base a scrittura privata per Notaio Di Cagno del 16.11.1979.

**1.2.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE**

**PRODOTTA IN ATTI**

Relativamente all'immobile in oggetto, dalla certificazione notarile ipocatastale prodotta in atti a firma del Notaio Roberto Demichele relativa alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risultano le seguenti formalità:

1) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Bari n. 7059/418 del 27/02/1980**

A Favore: Cariplo S.p.A. con sede in Milano;

Contro: " [REDACTED] " con sede in [REDACTED]

**IPOTECA CONVENZIONALE per L. 2.800.000.000 in virtù di atto a rogito del Notaio Costantini del 20.02.1980.**

A margine della predetta trascrizione compaiono gli annotamenti seguenti:

- n. 16884 del 23.05.1980 contenente erogazione con atto per Notaio Costantini del 16.05.1980;

- n. 15441 del 20.05.1981 contenente svincolo e riduzione del mutuo a L. 1.388.196.728 con atto per Notaio Costantini del 28.04.1981;

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 – LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giullana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. VTL GLN 75546 F220S

- n. 15442 del 20.05.1981 contenente frazionamento con atto per Notaio Costantini del 28.04.1981;

- n. 20536 del 16.06.1988 contenente svincolo e riduzione del mutuo e ipoteca con atto per Notaio Pace Scattono;

- n. 7104 del 16.02.1990 contenente liberazione e riduzione del mutuo e ipoteca con atto per Notaio Colletti del 05.12.1989;

- n. 12010 del 21.03.1990 contenente liberazione con atto per Notaio Tatarano del 06.12.1989;

- n. 32946 del 11.09.1991 contenente liberazione e riduzione del mutuo e ipoteca con atto per Notaio Somma del 03.04.1991;

- n. 38971 del 04.11.1992 contenente liberazione con atto per Notaio Magarelli del 13.07.1992;

- n. 15464 del 28.05.1996 contenente restrizione di beni con atto per Notaio Lacalendola del 10.11.1995;

- n. 8616 del 21.03.1996 contenente restrizione di beni con atto per Notaio Costantini del 08.01.1996;

- n. 10435 del 03.04.1998 contenente restrizione di beni con atto per Notaio Colletti del 29.10.1997.

**2) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.Π. di Bari n° 37492/32240 del 18.12.1981**

A Favore e contro:

\_\_\_\_\_ co nato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. YTDGLN 75S46 F220S

[redacted] la nata [redacted]

- [redacted] nato a [redacted]

- [redacted]

[redacted] con sede in [redacted].

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO con atto a rogito del Notaio Costantini in data  
01.12.1981.

**3) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 17385/2294 del  
20/05/1997**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro:

- [redacted] nata a [redacted]

- [redacted] nata a [redacted]

- [redacted] nato a [redacted]

- [redacted] nata a [redacted]

IPOTECA CONVENZIONALE per L. 400.000.000 con atto a rogito del Notaio  
Mongelli del 15.05.1997.

**4) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10353/1728 del  
03/04/1998**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro: [redacted] nata a [redacted]

ISCRIZIONE GIUDIZIARIA per L. 250.000.000 in virtù di decreto ingiuntivo emesso  
dal Tribunale di Bari il 24.03.1998.

**5) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10354/1729 del  
03/04/1998**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. YT/ GLN 75S46 F220S

ASTE GIUDIZIARIE.it

Contro:

[redacted] nata [redacted],

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

ISCRIZIONE GIUDIZIARIA per L. 280.000.000, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 24.03.1998.

**6) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 11870/1986 del 17/04/1998**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro: [redacted] nata [redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 24.03.1998 per L. 250.000.000.

**7) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 25926/17735 del 09.07.1999**

A Favore: Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno;

Contro:

[redacted] ia, nato [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Si segnala, inoltre, come sussista un pignoramento posteriore a quello della presente procedura effettuato da altro creditore:

**8) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 19552/13435 del 06.06.2000**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

ASTE GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. 011761N 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Contro:

██████████ nata a ██████████

██████████ nata a ██████████

██████████ nato ██████████

██████████ nata a ██████████

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in virtù di Atto Corte d'Appello di Bari emesso

in data 02.06.2000 in ragione della quota in piena proprietà pari a  $\frac{1}{4}$  spettante a

██████████ e della quota in piena proprietà pari a  $\frac{1}{4}$  spettante a ██████████

### 1.2.6 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 77/81 del 07/11/81 e della successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 391/86 del 30.03.1988. Allo stato attuale, l'immobile non è conforme al progetto allegato alle predette concessioni edilizie per la presenza di un vano tecnico al piano interrato e per il prolungamento dell'intercapedine lungo il lato Nord della villa. Per lo stesso motivo, il piano interrato dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale. Quest'ultima, inoltre, non riporta la superficie costituita dalla rampa di accesso al box auto della villa che insiste sul subalterno contiguo.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1.2.7 VALUTAZIONE

La stima dell'unità immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adottando, come parametro tecnico planimetrico, la superficie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. VTL GLN 75S46 F220S

commerciale. A seguito di indagine di mercato presso le agenzie immobiliari locali e tenuto conto dei prezzi di mercato degli immobili nel Comune di Valenzano rilevati dall'Agenzia del Territorio, dal listino ufficiale della Camera di Commercio di Bari e dalla rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare", si ritiene congruo stimare il più probabile valore venale unitario compreso tra gli estremi di €/mq 1200,00 e 1300 €/mq con un valore medio unitario pari a €/mq 1250,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa è pertanto pari a €/mq 1250,00 x 688,73 mq= € 860.912,50 (ottocentosessantamilanovecentododici/50).

### **1.2.8 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'IMMOBILE**

Si riportano le formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile con la stessa numerazione dell'elenco del paragrafo 1.2.5 cui si rimanda per il contenuto di ciascuna:

- 1) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 7059/418 del 27/02/1980**
- 3) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 17385/2294 del 20/05/1997**
- 4) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10353/1728 del 03/04/1998**
- 5) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10354/1729 del 03/04/1998**
- 6) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 11870/1986 del 17/04/1998**
- 7) **Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 25926/17735 del 09.07.1999**
- 8) **Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 19552/13435 del 06.06.2000 - pignoramento immobiliare effettuato da altro creditore estraneo alla**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. VTLNLN 75S46 F220S

ASTE GIUDIZIARIE.it

presente procedura.

### 1.3 BOX AUTO

#### 1.3.1 DESCRIZIONE

##### A) Proprietà:

- per 2/9 di [redacted] data a [redacted]
- per 2/9 di [redacted] data [redacted]
- per 2/9 di [redacted] nato [redacted]
- per 3/9 di [redacted] data a [redacted]

**B) Dati Catastali:** N.C.E.U. di Valenzano, foglio 3, particella 161, sub. 1, Via Bari civ. 261/5, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 47 mq, rendita € 99,52.

**C) Consistenza:** L'unità immobiliare è costituita da un box auto posto al piano terra.

Le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficienti	Superficie commerciale [mq]
Box auto	53,58	1	53,58
<b>TOT. SUPERFICIE</b>	<b>53,58</b>		<b>53,58</b>

**Superficie Lorda del box auto: 53,58 mq**

**Superficie Commerciale del box auto: 53,58 mq**

ASTE GIUDIZIARIE.it

### 1.3.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Strutture portanti verticali:** in calcestruzzo armato;

**Solai:** in latero - cemento;

**Altezza utile interna :** 2,51 m;

**Pareti esterne:** intonacate a civile;

**Pareti interne:** intonacate a civile;

**Pavimentazione esterna:** in cemento;

**Pavimentazione interna:** in gres porcellanato;

**Infisso esterno:** porta in alluminio verniciato e finestre assenti;

**Condizioni generali dell'immobile:** il solaio di copertura e la parete Est confinante con il terrapieno sono interessati da fenomeni di infiltrazioni.

### 1.3.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è utilizzato dai proprietari.

### 1.3.4 PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta ai proprietari, **[redacted]**, nata a **[redacted]**, **[redacted]** per 2/9, **[redacted]**, nata a **[redacted]** data **[redacted]** per 2/9, **[redacted]**, nato a **[redacted]** per 2/9, **[redacted]** nata a **[redacted]**, per 3/9, in virtù di successione legittima a **[redacted]** nato ad **[redacted]** ed ivi deceduto in data **[redacted]**, iscritta a Bari ai nn. 6010/4667 in data 22.10.1997.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. VTL/GIA 75S46 F220S

A [redacted] l'immobile è pervenuto per acquisto da [redacted] data a

[redacted] in data [redacted] con atto di rogito del notaio Pace Scattone del  
03.04.1985, trascritto a Bari il 05.04.1985 ai nn. 11943/9816.

A [redacted] l'immobile è pervenuto per acquisto dalla Società [redacted]

[redacted] con  
sede in [redacted] con atto a rogito del Notaio Costantini del 28.10.1982 trascritto a Bari il  
11.11.1982 ai nn. 33426/28593.

La Società [redacted]

[redacted] ha acquistato il suolo da [redacted], nato a [redacted] in data

[redacted] con atto a rogito del Notaio Caggianelli, coadiutore del Notaio Di Cagno,  
del 02.05.1979 trascritto a Bari il 23.05.1979 ai nn. 14655/12812 e successivo  
avveramento di condizione sospensiva annotato a margine della suddetta trascrizione in  
data 21.12.1979 al n. 33406 in base a scrittura privata per Notaio Di Cagno del  
16.11.1979.

**1.3.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE**

**PRODOTTA IN ATTI**

Relativamente all'immobile in oggetto, dalla certificazione notarile ipocatastale  
prodotta in atti a firma del Notaio Roberto Demichele relativa alle visure effettuate  
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risultano le seguenti formalità:

- 1) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 7059/418 del  
27/02/1980**

A Favore: Cariplo S.p.A. con sede in Milano;

Contro: [redacted]

[redacted] con sede in Bari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuffana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. GLN 75S46 F220S

IPOTECA CONVENZIONALE per L. 2.800.000.000 in virtù di atto a rogito del Notaio Costantini del 20.02.1980.

A margine della predetta trascrizione compaiono gli annotamenti seguenti:

- n. 16884 del 23.05.1980 contenente erogazione con atto per Notaio Costantini del 16.05.1980;
- n. 15441 del 20.05.1981 contenente riduzione del mutuo a L. 1.388.196.728 con atto per Notaio Costantini del 28.04.1981;
- n. 15442 del 20.05.1981 contenente frazionamento con atto per Notaio Costantini del 28.04.1981;
- n. 20536 del 16.06.1988 contenente svincolo e riduzione del mutuo e ipoteca con atto per Notaio Pace Scattone;
- n. 7104 del 16.03.1990 contenente liberazione e riduzione del mutuo e ipoteca con atto per Notaio Colletti del 05.12.1989;
- n. 12010 del 21.03.1990 contenente liberazione con atto per Notaio Tatarano del 06.12.1989;
- n. 32946 del 11.09.1991 contenente liberazione e riduzione del mutuo e ipoteca con atto per Notaio Somma del 03.04.1991;
- n. 38971 del 04.11.1992 contenente liberazione con atto per Notaio Magarelli del 13.07.1992;
- n. 15464 del 28.05.1996 contenente restrizione di beni con atto per Notaio Lacalendola del 10.11.1995;
- n. 8616 del 21.03.1996 contenente restrizione di beni con atto per Notaio Costantini del 08.01.1996;
- n. 10435 del 03.04.1998 contenente restrizione di beni con atto per Notaio Colletti del 29.10.1997.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. 011/ GLN 75S46 F220S

2) **Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 37492/32240 del 18.12.1981**

A Favore e contro:

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO con atto a rogito del Notaio Costantini in data 01.12.1981.**

3) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 17385/2294 del 20/05/1997**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro:

[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED];  
[REDACTED] nata a [REDACTED]

**IPOTECA CONVENZIONALE per L. 400.000.000 con atto a rogito del Notaio Mongelli del 15.05.1997.**

4) **Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 24473/18488 del 17.07.1997**



**SECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. VTL/GLN 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A Favore: [redacted] nato in [redacted];

Contro: [redacted] nata a [redacted] data [redacted];

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE con atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 09.06.1997. Formalità cancellata con ordinanza del 16.10.1997 annotata a margine della stessa in data 15.01.1999 ai nn. 2947/364.

**5) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10353/1728 del 03/04/1998**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro: [redacted] nata a [redacted] data [redacted];

ISCRIZIONE GIUDIZIARIA per L. 250.000.000 in virtù di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 24.03.1998.

~~6) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10354/1729 del 03/04/1998~~

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro:

[redacted] nata a [redacted];

[redacted] nata a [redacted] data [redacted];

[redacted] nato a [redacted] data [redacted];

[redacted] nata a [redacted] data [redacted];

ISCRIZIONE GIUDIZIARIA per L. 280.000.000, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 24.03.1998.

**7) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 11870/1986 del 17/04/1998**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro: [redacted] nata a [redacted] data [redacted];

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giullana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. 0161617546 F220S

ISCRIZIONE GIUDIZIARIA per L. 250.000.000 in virtù di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 24.03.1998.

**8) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 25926/17735 del 09.07.1999**

A Favore: Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno;

Contro:

- [redacted] nata [redacted]

- [redacted] nata a [redacted]

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Si segnala, inoltre, come sussista un pignoramento posteriore a quello della presente procedura effettuato da altro creditore:

**9) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 19552/13435 del 06.06.2000**

A Favore: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma;

Contro:

- [redacted] nata a [redacted]

- [redacted] nata [redacted] in data [redacted]

- [redacted] nato a [redacted]

- [redacted] nata a [redacted]

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, in virtù di Atto Corte d'Appello di Bari emesso

in data 02.06.2000 in ragione della quota in piena proprietà pari a 2/9 spettante a

[redacted] e della quota in piena proprietà pari a 1/3 spettante a [redacted]

[redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 - LOTTO 2**

**Dr. Ing. Giullana Vitale**  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. IT/ GLN /5S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **1.3.6 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 23/1985 del 29.03.1985 e successiva concessione in sanatoria n. 66/1991 del 01.10.1991.

Esso è conforme alle planimetrie allegate alle predette licenze edilizie e alle planimetrie catastali. Non è stato rilasciato certificato di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **1.3.7 VALUTAZIONE**

La stima dell'unità immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adottando, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale. A seguito di indagine di mercato presso le agenzie immobiliari locali e tenuto conto dei prezzi di mercato degli immobili nel Comune di Valenzano rilevati dall'Agenzia del Territorio, dal listino ufficiale della Camera di Commercio di Bari e dalla rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare", si ritiene congruo stimare il più probabile valore venale unitario compreso tra gli estremi €/mq 400,00 e €/mq 610,00 con un valore medio unitario pari a €/mq 505,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa è pertanto pari a €/mq 505,00 x 53.58 mq = € 27.057,90 (ventisettemilacinquantasette/90).

### **1.3.8 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'IMMOBILE**

Si riportano le formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile con la stessa numerazione dell'elenco del paragrafo 1.3.5 cui si rimanda per il contenuto di ciascuna:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 7059/418 del 27/02/1980**

3) **Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 17385/2294 del**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dr. Ing. Giuliana Vitale**

Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)

Ord. Ingegneri Prov. di Bari N° 6761

Part. IVA 06091020724

Cod. Fisc. VTL GLN 75S46 F220S

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

20/05/1997

5) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10353/1728 del  
03/04/1998

6) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 10354/1729 del  
03/04/1998

7) Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n. 11870/1986 del  
17/04/1998

8) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 25926/17735 del  
09.07.1999

9) Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari n° 19552/13435 del  
06.06.2000 - pignoramento immobiliare effettuato da altro creditore estraneo alla  
presente procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 1.4 ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI

Appendice B/2: Documentazione fotografica

Appendice C/2: Planimetrie degli immobili prodotte dal C.T.U.

Allegato 2.1: Visure catastali dell'immobile in esecuzione

Allegato 2.2: Planimetrie catastali originali degli immobili in esecuzione

Allegato 2.3: Atto di provenienza

Allegato 2.4: Concessione edilizia originaria della villa e concessione edilizia  
in sanatoria

Allegato 2.5: Concessione edilizia originaria del box auto e concessione edilizia  
in sanatoria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 489/99 – LOTTO 2

Dr. Ing. Giuliana Vitale  
Via T. Traetta, 24 - 70032 BITONTO (BA)  
Ord. ingegneri Prov. di Bari N° 6761  
Part. IVA 06091020724  
Cod. Fisc. ITL GLN 75S46 F220S

ASTE GIUDIZIARIE.IT

### 1.5 RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

Villa in Valenzano alla Via Einstein n. 7 con annesso box auto al medesimo indirizzo.

a) Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare: n. 479/98 RG Es.

b) Definizione:

villa [redacted] nato ad [redacted] data [redacted]

box auto:

- per 2/9 di [redacted] data a [redacted] data [redacted]

- per 2/9 di [redacted] nata a [redacted]

- per 2/9 di [redacted] nato [redacted]

- per 3/9 di [redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

c) Ubicazione: La villa è ubicata alla Via Einstein civ. 7, in zona periferica di Valenzano sul prolungamento della Via Fanelli in Bari; il box auto è ubicato al piano terra al medesimo indirizzo.

d) Consistenza: La villa è dislocata su tre livelli: piano interrato, piano terra con vasto giardino e piscina, piano primo e piano interrato. Essa ha una superficie commerciale di 688,73 mq. Il box auto ha una superficie commerciale di 53,58 mq.

f) Identificazione catastale: La villa è riportata in Catasto Urbano di Valenzano, foglio 3, particella 62, sub. 4, Via Bari civ. 261/5, piano T, 1, S1, cat. A/2, classe 3, consistenza 23 vani, rendita € 2.732,06 intestato a [redacted] nato ad [redacted] in data [redacted]

Il box auto è riportato in Catasto Urbano di Valenzano, foglio 3, particella 161, sub. 1, Via Bari civ. 261/5, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 47 mq, rendita € 99,52 intestato ai proprietari.

g) Conformità edilizia: La villa è stata costruita in virtù di licenza edilizia n. 77/81 del

ASTE GIUDIZIARIE.IT

07/11/81 e della successiva concessione edilizia in sanatoria n. 391/86 del 30.03.1988.

Allo stato attuale, l'immobile non è conforme al progetto allegato alle predette concessioni edilizie per la presenza di un vano tecnico al piano interrato e per il prolungamento dell'intercapedine lungo il lato Nord della villa. Per lo stesso motivo, il piano interrato dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale. La rampa di accesso del box auto che insiste sul subalterno contiguo, non è riportata sulla pianta catastale. L'immobile è privo di certificato di abitabilità.

Il box auto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 23/1985 del 29.03.1985 e successiva concessione in sanatoria n. 66/1991 del 01.10.1991.

Esso è conforme alle planimetrie allegate alle predette licenze edilizie e alle planimetrie catastali. Non è stato rilasciato certificato di agibilità.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELLA VILLA:** € 860.912,50  
(ottocentosessantamilanovecentododici/50).

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BOX AUTO:** € 27.057,90  
(ventisettemilacinquantasette/90).