

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Luigi Paolo Ladisa, nell'Esecuzione Immobiliare 477/2022 del R.G.E.

contro



Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Stato civile del/degli esecutato/i	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati	5
Dati Catastali.....	6
Parti Comuni e Servitù.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di manutenzione.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienza ventennale	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale	10
Vincoli e oneri condominiali.....	11
Attestato di prestazione energetica.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.	13
Deprezzamento per vizi occulti ecc.	13
Eventuali ulteriori deprezzamenti	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 477/2022 del R.G.E.....	17

CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 20.03.2023, il sottoscritto Ing. Luigi Paolo Ladisa, con studio in Via Rocco Dicillo n. 15 - 70131 - Bari (BA), email lpladisa@libero.it, PEC luigipaolo.ladisa5947@pec.ordingbari.it, tel. 335/5770892, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Antonio Ruffino.

Il sottoscritto accettava l'incarico per via telematica in data 21.03.2023.

In data 18.04.2023 alle ore 9,00 lo scrivente Esperto, unitamente al Custode nominato Avv. Vittorio Brattelli, eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato ed in tale occasione provvedeva ad eseguire rilevazioni metriche e fotografiche dello stesso.

PREMESSA

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene oggetto di procedura esecutiva è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Abitazione sita in Carbonara di Bari via della Croce nn. 33 e 35.

DESCRIZIONE

Abitazione indipendente di vecchia costruzione sita in Bari (ex frazione Carbonara) avente accesso dai civici nn. 33 e 35 di via della Croce, attualmente composta di due vani e accessori al piano seminterrato, di tre vani e accessori al piano terra e sovrastante terrazzo su due livelli al quale si accede mediante scala interna.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a mq. 147 circa, mentre la superficie commerciale è pari a mq. 130.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile variano a seconda degli ambienti da mediocri a discrete.

Nel complesso lo stato di manutenzione è mediocre.

Il lotto è formato dal seguente bene:

Abitazione indipendente su tre livelli (S1-T-1) di vecchia costruzione sita in Bari (ex frazione Carbonara) via della Croce nn. 33, 35.

TITOLARITÀ

La titolarità dell'unità immobiliare oggetto di procedura è la seguente:

- [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED])
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED])
Codice fiscale: [REDACTED]

STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Lo scrivente ha provveduto a recuperare presso il comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui si evince che gli esecutati contrassero matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED] e che, non essendo riportate annotazioni a margine, risultano in regime di comunione legale dei beni.

Dal momento che l'immobile pignorato è stato acquistato dagli esecutati successivamente alla data in cui contrassero matrimonio e, quindi, in regime di comunione legale dei beni, come peraltro specificato nell'atto di provenienza, l'atto di pignoramento è stato correttamente notificato dal creditore procedente ad entrambi gli esecutati.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con via della Croce su un lato e con altre unità immobiliari di proprietà di terzi sugli altri lati.

CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità immobiliare oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno (p.t.)	29,51	1,00	29,51	est	discrete
Bagno (p.t.)	6,45	1,00	6,45	-	discrete
Disimpegno (p.t.)	5,15	1,00	5,15	-	discrete
Camera 1 (p.t.)	8,40	1,00	8,40	est	discrete
Camera 2 (p.t.)	14,37	1,00	14,37	est	discrete
Ripostiglio (p.t.)	7,85	1,00	7,85	-	discrete
Vano scala	4,49	1,00	4,49	-	discrete
Ambiente 1 (S1)	32,50	0,50	16,25	est	mediocri
Ambiente 2 (S1)	26,49	0,50	13,24	-	mediocri
Bagno (S1)	6,30	0,50	3,15	-	mediocri
Ripostiglio (S1)	5,37	0,50	2,68	-	mediocri
Terrazzo 1 (fino a 25 mq)	25,00	0,15	3,75		mediocri
Terrazzo 1 (oltre 25 mq)	19,62	0,05	0,98		mediocri
Terrazzo 2 (fino a 25 mq)	25,00	0,15	3,75		discrete
Terrazzo 2 (oltre 25 mq)	25,62	0,05	1,28		discrete
TOTALE			121,30		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne (al 100%), pari a 3,47 mq;
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali non in comune (al 100% fino a 50 cm. di spessore), pari a 2,53 mq;
- la superficie delle pareti in condivisione con le adiacenti unità immobiliare (al 50%), pari a 2,40 mq.

La superficie commerciale è pertanto pari a:

mq. 121,30 + mq. 3,47 + mq. 2,53 + mq. 2,40 = mq. 129,70

che può essere arrotondata a **mq. 130,00**.

EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari dell'immobile pignorato all'infuori degli esecutati che detengono, complessivamente, l'intera proprietà dello stesso; pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

L'immobile pignorato non è comodamente divisibile.

DATI CATASTALI

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si riepilogano di seguito i dati catastali dell'immobile pignorato:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di BARI											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	Graff.
CA	23	1166	3	3	A/4	4	5 vani	Tot. 140 mq – escluso aree scoperte: 133 mq	€ 309,87	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è stata acquisita dallo scrivente Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, e non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo a causa di una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Risulta dagli atti pratica di ampliamento n. 351995 del 25/07/2003.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Non vi è da riferire altro rispetto a quanto riportato nell'atto di provenienza acquisito dallo scrivente che, a tal riguardo, così recita: *"Quanto in oggetto viene trasferito con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti....."*

Durante il sopralluogo non sono state rilevate particolari servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in data ante 1967 ed è stata poi oggetto di intervento di ampliamento in sopraelevazione; la planimetria catastale originaria risale all'anno 1943, mentre la sopraelevazione è stata effettuata negli anni '60;

Tipologia strutturale fabbricato: mista muratura portante / c.a.;

Copertura fabbricato: a terrazza piana praticabile;

Pareti esterne: miste pietra o tufo / laterizio;

Esposizione unità immobiliare: est;

Divisori interni: laterizio e/o tufo con finitura intonaco e pitturazione;

Pavimentazione unità immobiliare: ambienti piano terra: marmette 40 x 40 cm / laminato effetto legno; bagno piano terra: gres porcellanato / ceramica; ambienti piano S1: gres porcellanato / ceramica 30 x 30 cm effetto cotto; bagno S1: gres porcellanato / ceramica effetto cotto; terrazzi: pavimento in gres porcellanato / ceramica 30 x 30 cm e marmette di cemento 20 x 20 cm; scala interna: in parte rivestita con gres porcellanato / ceramica effetto cotto, in parte non rivestita;

Infissi esterni: in alluminio a giunto aperto (no taglio termico) e tapparelle;

Infissi interni: porte in legno; alcune porte risultano mancanti;

Porte di ingresso: portoncino blindato; anticorodal;

Rivestimento bagni: piastrelle di ceramica / gres porcellanato;

Volte: piano terra: in parte a volta con altezza al colmo 4,60 mt, in parte soffitti piani (altezza variabile 2,80 – 2,95 mt); in alcuni ambienti risultano realizzati controsoffitti in legno; piano S1: soffitti piani altezza 2,30 - 2,45 mt;

Impianto elettrico: sotto traccia in discrete condizioni;

Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario-fognante in discrete condizioni; il fabbricato è allacciato alla rete idrico/fognante pubblica;

Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia murale a gas e termosifoni in alluminio/acciaio e scaldasalviette nei bagni.

Il fabbricato è allacciato alla rete gas-metano cittadina.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare è mediocre, risultando discreto solo per alcuni ambienti.

Sussiste degrado di alcuni componenti strutturali al piano seminterrato, che manifestano arrugginimento dei ferri di armatura ed espulsione del copriferro cementizio, i quali necessitano, pertanto, di un intervento di risanamento.

Sempre al piano seminterrato sussistono fenomeni di umidità di risalita in corrispondenza di alcune murature.

In occasione del sopralluogo presso l'immobile, l'esecutato ha riferito dell'esistenza di fenomeni infiltrativi dal terrazzo in alcuni ambienti, tuttavia non riscontrabili da questo Esperto a causa dell'esistenza di alcune controsoffittature in alcuni ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è occupato dal nucleo familiare degli esecutati.

In seguito ad accertamento presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate lo scrivente ha potuto accertare come non risultino registrati contratti di locazione o comodato riferibili all'immobile pignorato.

PROVENIENZA VENTENNALE

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

La stessa risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal creditore procedente si evince che l'immobile pignorato:

- è pervenuto ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di comunione legale, per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar CAMPI FRANCESCO del 01/08/2003, rep. 10475, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 07/08/2003 ai nn. 38188/27089;

- ai suindicati [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile riportato al catasto fabbricati sez. CA Fg. 23 p.la 1166 sub. 2 è pervenuto per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar MACCHIA ANTONIO del 16/05/1978, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 08/06/1978 ai nn.15466/14774.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

La visura catastale storica per immobile acquisita dallo scrivente Esperto dall'Agenzia delle Entrate è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 13/05/2023 e 20/07/2023, si è potuto accertare che la documentazione prodotta dal creditore procedente è completa in relazione alle formalità pregiudizievoli indicate, e di seguito elencate:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Bari il 02/10/2019 ai nn. 43588/6919 emesso dal Tribunale di BARI il 19/06/2018 per EURO 10.000,00 a garanzia di EURO 15.383,53 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA IFIS SPA con sede in MESTRE;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria di Bari il 27/09/2019 ai nn. 42905/6760 emesso dal Tribunale di ROMA il 26/09/2019 per EURO 178.940,02 a garanzia di EURO 89.470,01 contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] a favore

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, la quale elegge domicilio in VIA DEMETRIO MARIN, 3 – BARI;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Bari il 04/12/2006 ai nn. 67519/13494 atto notarile pubblico per notar FORNARO ERNESTO (BARI) del 01/12/2006, rep.172959/25677, per EURO 250.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 125.000,00 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bari il 07/08/2003 ai nn. 38189/7173 atto notarile pubblico per notar CAMPI FRANCESCO (RUVO DI PUGLIA) del 01/08/2003, rep.10476, per EURO 140.000,00 a garanzia di EURO 70.000,00 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede in PADOVA.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il 24/11/2022 ai nn. 60682/44342 emesso dal Tribunale di BARI e notificato il 27/10/2022 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA.

REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in data ante 1967 ed è stata poi oggetto di ampliamento in sopraelevazione.

La planimetria catastale originaria risale all'anno 1943, mentre la sopraelevazione è stata effettuata negli anni '60.

Nell'atto di provenienza non vi sono indicati titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto di procedura.

In seguito ad accertamenti effettuati presso il Comune di Bari sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riferibili all'immobile oggetto di pignoramento:

- Pratica Edilizia n. 801 dell'Aprile 1966 – Comune di Bari;

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

Dal punto di vista edilizio e catastale, sussistono alcune difformità nella distribuzione interna.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In occasione del sopralluogo non è stato reso disponibile il Libretto di Manutenzione della Caldaia per cui, al momento, non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare.

Si è proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

Abitazione indipendente su tre livelli (S1-T-1) di vecchia costruzione sita in Bari (ex frazione Carbonara) via della Croce nn. 33, 35, in NCEU al Fg. 23, Part. 1166, sub. 3, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

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

Valore di stima del bene: **€ 100.400,00 (euro centomilaquattrocento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.**

La metodologia di stima impiegata è quella di tipo sintetico-comparativo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato unitario per la stima, ossia il costo per unità di superficie (€/mq) da riferire alla superficie commerciale del bene, si è provveduto a:

- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, relative al secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile); a tal riguardo si evidenzia come l'immobile oggetto di stima sia ubicato in zona OMI classificata come Suburbana / Quartieri Carbonara e Ceglie del Campo;
- consultare il Borsino Immobiliare con riferimento ad abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media della zona;
- verificare le quotazioni di annunci immobiliari riferiti ad abitazioni in zona.

Se ne è ricavato quanto segue:

- Agenzia delle Entrate (OMI): per abitazioni di tipo economico ed in condizioni normali, valori che oscillano da un minimo di 1.150,00 €/mq ad un massimo di 1.450,00 €/mq;
- Borsino Immobiliare: per abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media della zona, valori che oscillano da un minimo di 1.096,00 €/mq ad un massimo di 1.406,00 €/mq;
- Quotazioni da annunci immobiliari: 500,00 €/mq; 550,00 €/mq; 750,00 €/mq; 1.152,00 €/mq; 1.280,00 €/mq. Da cui si ricava un valore medio pari a 846,00 €/mq.

Tutto ciò premesso, si riportano di seguito i valori unitari al metro quadrato ritenuti congrui per la stima e la relativa media matematica:

Agenzia delle Entrate (OMI)	€ 1.150,00
Borsino immobiliare	€ 1.096,00
Quotazioni annunci immobiliari	€ 846,00
Totale	€ 3.092,00
Totale / 3	€ 1.030,67

Il valore assunto alla base della stima (arrotondato) è, pertanto, pari a **1.030,00 €/mq**.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 130,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
130,00	€ 1.030,00	€ 133.900,00

Il valore complessivo del bene oggetto di stima è, quindi, pari a **€ 133.900,00**.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. per le ragioni di seguito elencate:

- Il bene in questione non è un bene strumentale, trattandosi di una abitazione di categoria catastale A/4;
- Gli esecutati sono persone fisiche e non giuridiche;
- La costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito lo scrivente Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 133.900,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 20.085,00
Valore immobile con decurtazione	€ 113.815,00

Il valore del lotto unico con detrazione del 15% è pari a € 113.815,00.

Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali

Al fine di sanare le discrasie di distribuzione interna occorre presentare al Comune di Bari una pratica CILA in Sanatoria, mediante il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 e, contestualmente, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate mediante pratica DOCFA. In considerazione degli oneri da versare per l'aggiornamento della planimetria catastale e del compenso da corrispondere ad un tecnico per l'espletamento di tali pratiche, si può considerare una spesa complessiva di € 2.000,00.

Deprezzamento per lo stato d'occupazione

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Si ritiene di dover effettuare un ulteriore deprezzamento del 10% in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile e delle problematiche riscontrate ed evidenziate nella presente perizia, pari quindi a:

€ 113.815,00 x 0,10 = € 11.381,50.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Il valore del lotto unico considerando tali ulteriori detrazioni è quindi pari a:

€ 113.815,00 - € 2.000,00 - € 11.381,50 = € 100.433,50.

Il valore finale del lotto unico con detrazione del 15% ed altre detrazioni può quindi essere assunto, considerando gli opportuni arrotondamenti, pari a € 100.400,00 (euro centomilaquattrocento/00).

Espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, rimanendo a disposizione della S.V..

Bari, 20 luglio 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Luigi Paolo Ladisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2_ Visura catastale storica per immobile
- ✓ Allegato n. 3_ Planimetria catastale pregressa
- ✓ Allegato n. 4_ Planimetria catastale attuale
- ✓ Allegato n. 5_ Planimetria corretta
- ✓ Allegato n. 6_ Atto di provenienza

- ✓ Allegato n. 7_ Titoli edilizi
- ✓ Allegato n. 8_ Quotazioni mercato immobiliare
- ✓ Allegato n. 9_ Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato n. 10_ Estratto atto di matrimonio
- ✓ Allegato n. 11_ Identificativi catastali
- ✓ Allegato n. 12_ Check list



LOTTO UNICO

Abitazione indipendente su tre livelli (S1-T-1) di vecchia costruzione sita in Bari (ex frazione Carbonara) via della Croce nn. 33, 35, in NCEU al Fg. 23, Part. 1166, sub. 3, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), attualmente composta di due vani e accessori al piano seminterrato, di tre vani e accessori al piano terra e sovrastante terrazzo su due livelli al quale si accede mediante scala interna.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a mq. 147 circa, mentre la superficie commerciale è pari a mq. 130.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile variano a seconda degli ambienti da mediocri a discrete.

Nel complesso lo stato di manutenzione è mediocre.

Prezzo base d'asta: € 100.400,00 (euro centomilaquattrocento/00) con detrazione del 15% per vizi occulti ed altre detrazioni.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.400,00 CON DETRAZIONE 15% E ALTRE DETRAZIONI

Abitazione indipendente			
Ubicazione:	Bari (ex frazione Carbonara) via della Croce nn. 33-35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo popolare Identificata al NCEU del Comune di Bari sez. CA - Fg. 23, Part. 1166 Sub. 3 Categoria A/4	Superficie	147,00 mq (commerciale 130 mq)
Pertinenze:			
Stato conservativo:	Mediocre		
Stato di occupazione:	Occupato dal nucleo familiare degli esecutati		
Descrizione:	<p>Abitazione indipendente su tre livelli (S1-T-1) di vecchia costruzione sita in Bari (ex frazione Carbonara) via della Croce nn. 33, 35, in NCEU al Fg. 23, Part. 1166, sub. 3, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), attualmente composta di due vani e accessori al piano seminterrato, di tre vani e accessori al piano terra e sovrastante terrazzo su due livelli al quale si accede mediante scala interna. La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a mq. 147 circa, mentre la superficie commerciale è pari a mq. 130. Le condizioni di manutenzione dell'immobile variano a seconda degli ambienti da mediocri a discrete. Nel complesso lo stato di manutenzione è mediocre.</p>		