

---

# TR I B U N A L E D I B A R I

---

SE Z I O N E E E . I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare  
R.G.E. 20/2018

promossa da

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



## SOMMARIO

---

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	14
Lotto Unico .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2018 del R.G.E. ....	15
Lotto Unico .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 30/04/2018, il sottoscritto Ing. Natale Gianluca, con studio in Viale Antonio Salandra, 10/C - 70100 - Bari (BA), email inggianluceanatale@gmail.com, PEC gianluca.natale@ingpec.eu, Tel. 080 329 2196817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

<sup>35</sup><sub>17</sub> Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Toritto (BA) - Via Luigi Cadorna n°71/B, scala 2, interno 3, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliari composte da abitazione, cantina e box di proprietà del Sig. Rocco Castoro e Sig.ra Elisa Angiola. L'abitazione è disposta su un unico livello al 2° piano di un fabbricato distribuito su 5 livelli fuori terra. Il Box è posto al piano terra, mentre la cantinola al piano interrato. Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale con ingresso pedonale-carrabile posto su via pubblica.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

<sup>35</sup><sub>17</sub> Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Toritto (BA) - Via Luigi Cadorna n°71/B, scala 2, interno 3, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione in possesso risulta essere completa.

## TITOLARITÀ

---

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

<sup>35</sup><sub>17</sub> (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

<sup>35</sup><sub>17</sub> (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile in oggetto risulta avere i seguenti confini:

- a Nord ed Ovest, con altri fabbricati multipiano in linea delle medesime tecnologie;
- ad Est su suoli non edificati;
- a Sud, con fabbricati costituenti il medesimo condominio;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,56 mq	112,70 mq	1,00	112,70 mq	2,80 m	SECONDO
Cantina	4,63 mq	5,33 mq	0,20	1,07 mq	2,37 m	INTERRATO
Box	13,78 mq	15,26 mq	0,20	3,05 mq	2,37 m	TERRA
Balcone scoperto	22,64 mq	22,64 mq	0,25	5,66 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				122,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato a pochi passi dal centro storico, sociale e commerciale del Comune di Toritto. E' dotato di tutte le utenze (Acquedotto, energia elettrica, gas di città, linea telefonica).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1976 al 24/06/1977		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1956 Qualità Oliveto Cl.2



		Superficie (ha are ca) 00 06 33
Dal 25/06/1977 al 02/03/1979		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1956 Qualità Oliveto Cl.2
Dal 03/03/1979 al 02/04/1980		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 2126 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 08
Dal 03/04/1980 al 13/08/2003		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 2126
Dal 29/01/1990 al 27/06/2004		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1807, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 VANI Piano 2°
Dal 29/01/1990 al 27/06/2004		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1807, Sub. 26 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 MQ
Dal 29/01/1990 al 27/06/2004		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1807, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 MQ
Dal 28/06/2004 al 10/01/2018	(1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2126, Sub. 26 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 MQ Rendita € 12,65
Dal 28/06/2004 al 10/01/2018	(1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2126, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 MQ Rendita € 23,86
Dal 28/06/2004 al 10/01/2018	(1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2126, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 125 MQ Rendita € 632,66

I titolari catastali coincidono con 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
	10	2126	14		A2	2	7 VANI	125 MQ	632,66		



	10	2126	26		C2	5	5 MQ	5 MQ	12,65		
	10	2126	6		C6	4	14 MQ	15 MQ	23,86		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	2126										

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato non risulta la conformità della planimetria catastale agli atti. Le difformità riscontrate sono di seguito esposte:

- demolizione di due tramezzature nello specifico una nel locale soggiorno e l'altra nella cucina-pranzo;
- chiusura vano porta su tramezzatura esistente lato destro rispetto all'accesso dell'unità immobiliare.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c

### PATTI

Non risultano contratti di locazione

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato conservativo

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in contesto condominiale, pertanto le parti comuni allo stesso sono:

- vano scala con ascensore;
- lastrico solare;
- spazio di manovra e parcheggio area condominiale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

non presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite in un fabbricato per civili abitazioni e relative autorimesse e locali deposito. Lo stesso è legittimato in virtù di rilascio di Concessione Edilizia n°41 del 27 Maggio 1977 e successiva Variante con Concessione Edilizia n°7 del 28/02/1980 da parte del Comune di Toritto, dichiarato abitabile dallo stesso in data 02/04/1980.

Il fabbricato è composto in 5 livelli fuori terra ed un piano interrato così suddivisi:

- Piano interrato, destinato a locali deposito;
- Piano terra, dove sono presenti le autorimesse di pertinenza alle abitazioni;
- Piano primo, secondo, terzo e quarto dove sono ubicate le abitazioni.

Il corpo di fabbrica si prospetta nel modo seguente:

- a Nord ed Ovest, con altri fabbricati multipiano in linea delle medesime tecnologie;
- ad Est su suoli non edificati;
- a Sud, con fabbricati costituenti il medesimo condominio;

La struttura portante dell'immobile è costituita da un telaio in calcestruzzo armato, con il solaio in latero-cemento, e non presenta dissesti e/o fessurazioni visibili. La copertura è piana e praticabile.

I prospetti esterni del fabbricato si presentano in discreto stato manutentivo ed hanno le pareti intonacate di color verde pallido con aggetti intonacati con colore bianco. All'interno dello stesso è presente un'area scoperta di pertinenza condominiale, destinata ad area di manovra e parcheggio.

L'altezza utile all'interno dell'appartamento risulta essere di 2,80 m.

In dotazione all'appartamento vi sono un locale deposito la cui ubicazione è al piano interrato del fabbricato; il box auto è situato al piano terra del fabbricato.

Tutti i vani, ad esclusione del ripostiglio, sono dotati di infissi esterni in pvc a doppia camera; gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura. La pavimentazione degli ambienti è realizzata in piastrelle in grès porcellanato di colore chiaro, mentre il bagno dell'abitazione è pavimentato e rivestito in piastrelle in grès fine di colore grigio. Le finiture delle pareti sono costituite da intonaco civile liscio. Pertanto, il tutto si presenta in ottimo stato di manutenzione in virtù di recenti lavori effettuati sull'abitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dai proprietari ed



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1989 al 28/06/2004	proprietario per (1/2).	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	08/10/1989		
		Trascrizione			
	proprietario per (1/2).	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2004 al 10/01/2018	proprietario per (1/2).	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	28/06/2004		
		Trascrizione			
	proprietario per (1/2).	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

<sup>35</sup><sub>17</sub> Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

<sup>35</sup><sub>17</sub> La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

<sup>35</sup><sub>17</sub> La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 10/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca volontaria derivante da Mutuo ipotecario  
Iscritto a Bari il 29/06/2004  
Reg. gen. 33105 - Reg. part. 7293  
Importo: €  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> IPOTECA LEGALE derivante da DIRITTI DI 1/2 PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Iscritto a BARI il 10/11/2009  
Reg. gen. 49789 - Reg. part. 10424  
Importo: €  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca legale derivante da diritti pari a 1/2 di proprietà dell'Immobile  
Iscritto a BARI il 01/08/2012  
Reg. gen. 30062 - Reg. part. 3608  
Importo: €  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Ipoteca legale derivante da diritti pari ad 1/2 di proprietà di immobile  
Iscritto a BARI il 29/05/2013  
Reg. gen. 18906 - Reg. part. 2461  
Importo: €  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Verbale di Pignoramento  
Trascritto a BARI il 10/01/2018  
Reg. gen. 1297 - Reg. part. 978  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto, ricade in zona omogenea tipizzata "B3 - di Completamento" del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n°45 del 12/02/2002. Le prescrizioni urbanistiche vigenti sono disciplinate dall'Art.74 delle Norme Tecniche d'Attuazione del piano urbanistico, le quali citano:

"In questa zona di Completamento sono consentiti gli interventi edilizi diretti e gli interventi urbanistici esecutivi, questi ultimi saranno obbligatori per aree libere da costruzioni superiori a 1500 mq. al momento della adozione del PRG.

Sono da osservare i seguenti indici e parametri:

Iff. - Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq

Rc. - Rapporto max di copertura = 50%

H. - Altezza max del fabbricato = m. 10,50,

Dc. - Distanza dai confini = (H/2) minimo m. 5,00

Df. - Distacco tra i fabbricati = (H1+H2) minimo m. 10,00 se tra pareti e pareti finestrate

Ds. - Distanza dalla strada

E' consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Per eventuali nuove viabilità è richiesto un rapporto minimo di 1/1 tra larghezza della strada prospiciente e altezza dell'edificio.

Sono ammesse, nei casi previsti dall'art. 22 delle presenti norme, costruzioni in aderenza.

P. - Parcheggi = 1 mq x 10 mc.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio liberi a piano terra. Nelle zone di Completamento esterne alla delimitazione del Piano Planivolumetrico, così come individuato nella tavola n. 9A del PRG, fermo restando tutti i rimanenti indici e parametri assunti nel presente articolo, l'Iff. = 1,5 mc/mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato residenziale è legittimato in virtù di rilascio di Concessione Edilizia n°41 del 27 Maggio 1977 e successiva Variante con Concessione Edilizia n°7 del 28/02/1980 da parte del Comune di Toritto, dichiarato abitabile dallo stesso in data 02/04/1980.

Non risultano altre pratiche edilizie a carico di tale unità immobiliare.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Tuttavia sussistono delle condizioni di difformità dei titoli abilitativi che si riassumono in:  
-Abbattimento di tramezzature interne: queste consistono nel soggiorno sul lato sinistro entrando nell'abitazione e all'interno della cucina pranzo in cui insisteva tramezzatura divisoria tra 2 vani differenti;  
-Chiusura vano porta su tramezzatura a destra dell'ingresso.

Gli interventi così citati ricadono nell'applicazione dell'art.6 bis. comma 5 del D.P.R. 380/01 come "mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori" e pertanto suscettibile di sanzione pecuniaria pari 1.000 €.

Di seguito vengono elencati i costi da sostenere al fine di regolarizzare le difformità riscontrate:

- Diritti di segreteria presentazione C.I.L.A. presso S.U.E. Comune di Toritto 50,00 €
- Sanzione pecuniaria per mancata presentazione C.I.L.A 1.000,00 €
- Prestazione professionale tecnico incaricato (Elaborazione pratica edilizia e variazione catastale) 1000,00 ÷ 1300,00 €
- Diritti Aggiornamento Telematico Catasto Fabbricati (DOCFA) 50,00 €
- TOTALE 2100,00 ÷ 2400,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperienze puntuali e ricerche volte a determinare l'attuale valore di mercato indicandosi il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Toritto (BA) - Via Luigi Cadorna n°71/B, scala 2, interno 3, piano 2

Trattasi di unità immobiliari composte da abitazione, cantina e box di proprietà del Sig. Rocco Castoro e Sig.ra Elisa Angiola. L'abitazione è disposta su un unico livello al 2° piano di un fabbricato distribuito su 5 livelli fuori terra. Il Box è posto al piano terra, mentre la cantinola al piano interrato. Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale con ingresso pedonale-carrabile posto su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 26, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 2126  
Valore di stima del bene: € 109.717,58

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach: questi è una tipologia di valutazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche dei beni (superfici primarie, secondarie, stato di manutenzione, vetustà impianti, ecc...) compravenduti nel breve periodo. Pertanto l'applicazione dello stesso prevede degli aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati delle caratteristiche sopracitate degli immobili oggetto di confronto rispetto a quelle del cespite oggetto di stima (definito subject).

Le fasi analizzate ai fini della stima sono le seguenti:

- Individuazione dei beni comparabili: fase costituita dalla ricerca di beni immobiliari simili a quello oggetto di stima, compravenduti recentemente di cui è noto il prezzo o il canone di mercato;
- Aggiustamenti dei prezzi in funzione delle specifiche delle unità immobiliari analizzate attraverso alcuni parametri caratteristici quali vani principali, secondari, pertinenze, esposizione, appetibilità, stato d'uso, vetustà;
- valore di stima finale è determinato dalla media aritmetica delle unità immobiliari, considerate comparabili, esaminate, dal quale si dovranno defalcare i costi necessari per sanare, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01, lo stato di difformità che di seguito si espongono:

- Diritti di segreteria presentazione C.I.L.A. presso S.U.E.  
Comune di Toritto 50,00 €

- Sanzione pecuniaria per mancata presentazione C.I.L.A 1.000,00 €

- Prestazione professionale tecnico incaricato  
(Elaborazione pratica edilizia e variazione catastale) 1000,00 ÷ 1300,00 €

- Diritti Aggiornamento Telematico Catasto Fabbricati (DOCFA) 50,00 €

- TOTALE 2100,00 ÷ 2400,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Toritto (BA) - Via Luigi Cadorna n°71/B, scala 2, interno 3, piano 2	122,48 mq	895,80 €/mq	€ 109.717,58	100,00	€ 109.717,58
Valore di stima:					€ 109.717,58



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 07/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Natale Gianluca

### ELENCO ALLEGATI:

- » N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali di abitazione, cantina e box auto (Aggiornamento al 04/12/2018)
- » N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali unità immobiliari (Aggiornamento al 01/03/2018)
- » N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 25/07/2018)
- » N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia n°41/1977 e Variante Concessione Edilizia n°7/1980, Relazione tecnica
- » N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità rilasciata il 02/04/1980
- » N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile del 28/06/2004
- » N° 1 Foto - Foto effettuate nelle unità immobiliari
- » N° 1 Ortofoto - Ortofoto individuante il fabbricato (Aggiornamento al 04/12/2018)
- » N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie Stato di Fatto (Aggiornamento al 04/12/2018)
- » N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione
- » N° 1 Altri allegati - Estratto Atto di matrimonio (Aggiornamento al 06/07/2018)
- » Altri allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

<sup>35</sup><sub>17</sub> Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Toritto (BA) - Via Luigi Cadorna n°71/B, scala 2, interno 3, piano 2

Trattasi di unità immobiliari composte da abitazione, cantina e box di proprietà del Sig. e Sig.ra . L'abitazione è disposta su un unico livello al 2° piano di un fabbricato distribuito su 5 livelli fuori terra. Il Box è posto al piano terra, mentre la cantinola al piano interrato. Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale con ingresso pedonale-carrabile posto su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 26, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 2126

Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto, ricade in zona omogenea tipizzata "B3 - di Completamento" del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n°45 del 12/02/2002. Le prescrizioni urbanistiche vigenti sono disciplinate dall'Art.74 delle Norme Tecniche d'Attuazione del piano urbanistico, le quali citano: "In queste zone di Completamento sono consentiti gli interventi edilizi diretti e gli interventi urbanistici esecutivi, questi ultimi saranno obbligatori per aree libere da costruzioni superiori a 1500 mq. al momento della adozione del PRG. Sono da osservare i seguenti indici e parametri: Iff. - Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq Rc. - Rapporto max di copertura = 50% H. - Altezza max del fabbricato = m. 10,50, Dc. - Distanza dai confini = (H/2) minimo m. 5,00 Df. - Distacco tra i fabbricati = (H1+H2) minimo m. 10,00 se tra pareti e pareti finestrate Ds. - Distanza dalla strada E' consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti. Per eventuali nuove viabilità è richiesto un rapporto minimo di 1/1 tra larghezza della strada prospiciente e altezza dell'edificio. Sono ammesse, nei casi previsti dall'art. 22 delle presenti norme, costruzioni in aderenza. P. - Parcheggi = 1 mq x 10 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio liberi a piano terra. Nelle zone di Completamento esterne alla delimitazione del Piano Planivolumetrico, così come individuato nella tavola n. 9A del PRG, fermo restando tutti i rimanenti indici e parametri assunti nel presente articolo, l'Iff. =1,5 mc/mq.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2018 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Toritto (BA) - Via Luigi Cadorna n°71/B, scala 2, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2 Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 2126, Sub. Categoria C2 - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 6, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 2126	<b>Superficie</b>	122,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta essere in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliari composte da abitazione, cantina e box di proprietà del Sig.ra . L'abitazione è disposta su un unico livello al 2° piano di un fabbricato distribuito su 5 livelli fuori terra. Il Box è posto al piano terra, mentre la cantinola al piano interrato. Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale con ingresso pedonale-carrabile posto su via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dai proprietari		

