
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorentino Rossella, nell'Esecuzione Immobiliare 815/2017 del R.G.E.

promossa da

XXX

Codice fiscale: XXX

Partita IVA: XXX

XXX

XXX

contro

XXX

Codice fiscale: XXX

XXX

XXX

Nata a Noicattaro XXX

XXX

Codice fiscale: XXX

XXX

XXX

Nato a Bari il XXX

Creditore intervenuto

XXX

Codice fiscale: XXX

elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. XXX

XXX

XXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 815/2017 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.156,74	13



INCARICO

In data 26/01/2018, il sottoscritto Arch. Fiorentino Rossella, con studio in Via Vito Nicola De Nicolò, 37 - 70121 - Bari (BA), email ro.fiorentino@libero.it, PEC rossella.fiorentino@archiworldpec.it, Tel. 080 5228943 - 3479709753, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Padre Pio da Pietralcina n.9, edificio "B", piano primo su rialzato

DESCRIZIONE

Abitazione al piano primo sul rialzato facente parte di un edificio residenziale realizzato agli inizi degli anni settanta del novecento in zona semiperiferica est di Noicattaro, con ingresso dalla porta a sinistra di chi, salendo le scale, giunge al pianerottolo.

Composto da quattro vani, bagno, disimpegno, balcone sulla strada principale e balconcino alla romana sul fronte opposto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Padre Pio da Pietralcina n.9, edificio "B", piano primo su rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente ha presentato un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia, recante la data del 20.11.2017, che risulta completa.

In particolare si precisa che:

- nel paragrafo dedicato alla provenienza ventennale sono riportati gli estremi del solo atto di provenienza poichè stipulato nel 1988, ad ampia copertura del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede;
- è allegato l'estratto di mappa catastale rilasciato in data 23.11.2017;
- è allegata copia della nota di trascrizione del pignoramento.

La scrivente ha provveduto a reperire la visura storica per immobile, la planimetria catastale, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio relativo ai due soggetti debitori.



TITOLARITÀ

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

- XXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXX
Via XXX
XXX (Ba)
Nata a XXX
- XXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXX
XXX
XXX (Ba)
Nato a Bari il XXX

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

- XXX (Proprietà 1/2)
- XXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La scrivente segnala che la piena proprietà del bene di cui trattasi fa parte di un fondo patrimoniale a favore e contro i soggetti esecutati, costituito in data 16.01.2007, con atto a rogito del Notaio Nunzio Di Martino, rep.n.28282, trascritto a Bari il 05.03.2013 reg.gen.8240, reg.par.1008.

CONFINI

L'immobile in esame confina con area a distacco dalla via Padre Pio da Pietralcina, con il pianerottolo a vano scala, con altro appartamento del piano e con area di distacco dalla strada senza uscita denominata via Salvo d'Acquisto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,05 mq	96,70 mq	1,00	96,70 mq	3,00 m	primo su rialzato
balcone n.1	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	primo su rialzato
balcone n.2	0,66 mq	0,66 mq	0,25	0,17 mq	0,00 m	primo su rialzato
Totale superficie convenzionale:				98,87 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e/o delle murature interne. Alla risultante viene sommata la superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari ed al 100% nel caso di murature non condivise.

Nel caso in cui la somma delle murature perimetrali superi il 10% della superficie netta comprensiva dei tramezzi e delle murature interne, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo.

La superficie dei balconi, ai fini del calcolo della consistenza commerciale del bene viene considerata al 25%.

La scrivente, relativamente alla u.i. in esame, attraverso il rilievo eseguito nell'ambito del sopralluogo, ha accertato che vi è sostanziale corrispondenza tra la consistenza delle superfici realizzate e la consistenza delle superfici indicate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia rilasciata per l'intero fabbricato, eccezion fatta per il balconcino alla romana ubicato sul prospetto ovest, il quale non è riportato nella planimetria catastale e non è segnalato negli elaborati allegati al titolo edilizio.

La scrivente include nel calcolo la relativa superficie ragguagliata al 25% perchè la suddetta parziale difformità dal titolo edilizio rilasciato non eccede il 2% delle misure progettuali per ciascuna unità abitativa del fabbricato, pertanto, ai sensi del comma 2-ter dell'art.34 del DPR n.380/01, non costituisce difformità rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

In ogni caso, la scrivente segnala la presenza della finestra del bagno sul prospetto nord e variazioni distributive interne che rendono necessaria una regolarizzazione del bene da un punto di vista edilizio e catastale e dunque, nell'ambito di quella istruttoria potrà essere altresì regolarizzata formalmente anche la presenza del balconcino alla romana.

Si anticipa sin d'ora che, nell'esclusivo ambito della procedura esecutiva immobiliare, l'immobile potrà essere condotto alla vendita nello stato di fatto in cui esso si trova all'attualità.

La istruttoria per la regolarizzazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario della vendita e potrà essere eseguita dopo il trasferimento del bene a suo favore.

La superficie lorda calcolata dal ctu sul proprio rilievo dello stato dei luoghi corrisponde alla superficie catastale indicata in visura, a meno della tolleranza ammissibile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	1383	5		A2	1	5 vani	102 mq totale escluse aree scoperte: 100mq	400,25	primo su rialzato		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

In data 15/04/2014 è stata eseguita una variazione toponomastica che ha modificato l'originario



indirizzo catastale di "via Mola" nell'attuale "via Padre Pio da Pietralcina".

La planimetria catastale in atti è quella originaria, presentata in data 06.11.1976.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo (16/02/2018) è corrispondente alla planimetria catastale agli atti, eccezion fatta per il balcone alla romana del vano destinato a cucina, che non risulta graficamente rappresentato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della unità immobiliare in questione e del fabbricato di cui costituisce parte integrante è buona e coerente con l'epoca di costruzione, stante la condizione di immobile regolarmente mantenuto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame è stato ultimato a metà degli anni settanta del novecento. Trattasi di edificio per abitazioni composto da due appartamenti per piano a partire dal piano rialzato, dotato di piano primo, piano secondo e piano terzo.

La struttura ha intelaiatura in cemento armato e pareti di tomagno in laterizio.

L'unità abitativa di cui trattasi presenta finiture che per foggia e caratteristiche dei materiali, lasciano presumere che pavimentazione, infissi esterni e bagno siano stati rinnovati negli anni novanta del novecento o al più nei primi anni del 2000.

La pavimentazione è in gres di colore chiaro nel formato 45x45 (cm), il rivestimento delle pareti della cucina è di piastrelle di ceramica, di colore chiaro con disegni, per un'altezza di 280cm; il bagno ha pavimentazione in gres di formato 33x25(cm) e rivestimento nel medesimo formato per un'altezza di 260cm.

Il bagno è dotato di sanitari ceramici a pavimento, di piatto doccia ceramico, di lavabo ceramico a semincasso provvisto di mobile sottopiano sospeso.

Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro camera, muniti di tapparelle; la porta di ingresso è blindata; le porte interne sono di legno ad eccezione della porta della cucina che è a pacchetto.

L'appartamento è regolarmente allacciato alle reti di distribuzione di acqua e fogna, luce e gas.

E' presente un impianto di riscaldamento autonomo servito da radiatori di ghisa, alimentato da caldaia a gas metano che produce anche acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dai soggetti debitori che vi risiedono.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1988	XXX, nato a Bari il XXX, C.F. XXX, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XXX. XXX, nata a Noicattaro (Bari) il XXX, C.F. XXX, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XXX.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lacalendola	19/10/1988	2245	393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio del Territorio di Bari	15/11/1988	37817	28869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	07/11/1988	13111	V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Bari aggiornate al 20/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Bari il 17/09/2003
 Reg. gen. 42267 - Reg. part. 7660
 Quota: 1/1
 Importo: € 168.000,00
 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
 Contro XXX, XXX, XXX
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Giuseppe DI GREGORIO
 Data: 12/09/2003
 N° repertorio: 22700

Trascrizioni

- Domanda giudiziale**
 Trascritto a Bari il 13/12/2010
 Reg. gen. 55623 - Reg. part. 34983
 Quota: 1/1
 A favore di XXX
 Contro XXX, XXX
 Note: Nel quadro D: si chiede di accertare la sussistenza di tutti i presupposti di cui all'art.64



L.F. e conseguentemente dichiarare privo di effetto rispetto ai creditori l'atto di costituzione di fondo patrimoniale posto in essere dai coniugi Sigg.ri XXX e XXX con atto del 16/01/2007 per Notaio Nunzio Di Martino di Trani, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 03/02/2007 ai nn.7949/5555.

- **fondo patrimoniale**

Trascritto a Bari il 05/03/2013

Reg. gen. 8240 - Reg. part. 1008

Quota: 1/1

A favore di XXX., XXX

Contro XXX, XXX

Note: Il fondo patrimoniale in questione viene costituito in data 16/01/2007 giusto atto a rogito del Notaio Nunzio DI MARTINO, rep.n.28282. In calce alla trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Bari viene dichiarata l'inefficacia nei confronti della curatela fallimentare, ai sensi dell'art.64 della legge Fallimentare.

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 09/11/2017

Reg. gen. 46026 - Reg. part. 32353

Quota: 1/1

A favore di XXX.

Contro XXX, XXX

NORMATIVA URBANISTICA

Il territorio del Comune di Noicattaro è attualmente disciplinato dal PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1352 del 31.08.2004 ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURP n.110 del 15.09.2004.

Ai sensi del vigente PRG l'immobile in esame ricade nell'ambito della zona omogenea B2 "tessuti formalizzati" ex zona B di completamento nel pre-vigente piano di fabbricazione ed è attualmente disciplinata dall'art.77 delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG.

L'area in esame non è assoggettata a vincoli paesaggistici ai sensi del vigente PPTR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in esame è provvisto di autorizzazione di abitabilità, pratica n.78/67, rilasciata dal Sindaco il giorno 12.10.1976, che riguarda ciascuno dei due appartamenti a piano rialzato, primo, secondo e terzo costituenti la palazzina "B".

L'immobile è stato realizzato in forza di nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione di tre edifici per abitazione in Noicattaro, strada provinciale Noicattaro-Mola rilasciato in data 26/06/1967, pratica n.78/67 e successivo nulla osta in variante rilasciato in data 02/12/1974.

L'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico. Sono presenti difformità di natura edilizia tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla variante di progetto del 1974 che possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.37 del DPR n.380/2001, poichè trattasi di interventi conformi alla normativa edilizia ed urbanistica vigente ora come all'epoca della costruzione, ma realizzati in difformità dai titoli edilizi rilasciati.

Trattasi di una differente configurazione delle bucatore sul prospetto prospiciente via Padre Pio, della mancata rappresentazione del balcone alla romana presente sul prospetto interno; nella mancata rappresentazione dell'esistente finestra sul prospetto esposto a nord; della diversa distribuzione



interna.

Ad eccezione del balcone alla romana sul prospetto interno, la planimetria catastale agli atti, presentata nel 1976, da riferire quindi all'accatastamento all'impianto, descrive l'attuale stato dei luoghi.

Tutte le difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla variante in corso di costruzione sono da ricondurre all'epoca di costruzione del fabbricato. In particolare, le difformità nel trattamento dei prospetti riguardano tutto il fabbricato e non già l'unità immobiliare in questione.

Per la regolarizzazione dello stato dei luoghi da un punto di vista tecnico-amministrativo occorre affidare l'incarico ad un tecnico professionista abilitato di istruire la pratica edilizia di SCIA, ai sensi dell'art.37 del DPR n.380/01, che prevede il pagamento della sanzione amministrativa che ammonta in 516€.

I costi complessivi, comprensivi delle competenze del tecnico, possono stimarsi in 4.000,00€.

La regolarizzazione edilizia consentirà di eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale che attualmente non rappresenta l'oggetto sul prospetto interno.

Nella vendita nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare è possibile demandare all'aggiudicatario della vendita l'onere della regolarizzazione.

In questa sede l'eventuale acquirente viene edotto circa la necessità di sanare le difformità rilevate dallo scrivente ctu tra l'ultimo titolo edilizio rilasciato e lo stato dei luoghi.

I costi della regolarizzazione verranno detratti dal valore del bene, stimato come se fosse regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

I costi della regolarizzazione edilizia possono stimarsi forfetariamente in 4.000,00€.

I costi per l'aggiornamento catastale della planimetria agli atti ammonta in circa 500,00€ onnicomprensive.

I costi indicati afferiscono in massima parte alle competenze dei tecnici che instruiranno le pratiche, sono pertanto passibili di oscillazioni che devono ritenersi assorbite dall'abbattimento forfetario del 15% che verrà applicato al valore stimato del bene ai fini della vendita all'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La quota mensile relativa alle spese condominiali di gestione ordinaria ammonta a € 25,00. relativamente alla unità immobiliare in questione vi sono delle pendenze nel pagamento degli oneri condominiali.



STIMA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Padre Pio da Pietralcina n.9, edificio "B", piano primo su rialzato
Abitazione facente parte di un edificio residenziale realizzato agli inizi degli anni settanta del novecento in zona semiperiferica est di Noicattaro, con ingresso dalla porta a sinistra di chi, salendo le scale, giunge al pianerottolo. Composto da quattro vani, bagno, disimpegno, balcone sulla strada principale e balconcino alla romana sul fronte opposto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1383, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.949,10

Alla determinazione del prezzo di vendita del cespite in rassegna la scrivente giunge in virtù delle considerazioni che seguono.

Ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo poiché confacente al caso di specie, essendo un bene dotato di comparables, per tipologia edilizia, destinazione ed ubicazione.

La stima è stata preceduta da considerazioni generali derivanti da indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati delle compravendite immobiliari che si sono avute nell'ultimo semestre con ricerca ristretta a fabbricati coevi a quello in esame; dalla consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni OMI, e relativi al secondo semestre del 2017.

L'area omogenea entro cui ricade l'immobile, secondo le perimetrazioni stabilite dall'Agenzia delle Entrate per l'elaborazione della banca dati delle quotazioni immobiliari è la zona C1, semicentrale, a confine con la zona omogenea adiacente, definita periferica.

L'immobile è accatastato come abitazione di tipo civile, tuttavia in virtù dell'epoca di realizzazione e della perifericità di ubicazione all'interno della zona omogenea di riferimento, la scrivente intende attestarsi sui valori afferenti le abitazioni di tipo economico.

Per la tipologia delle abitazioni economiche in normale stato di conservazione l'Omi registra i seguenti parametri: un minimo di 850,00€/mq ed un massimo di 1.100,00€/mq.

Il valore medio è pari a 975,00€/mq. Esso risulta congruo congruo alle caratteristiche ubicazionali e qualitative dell'immobile.

In particolare occorre precisare che la zona OMI in esame è piuttosto ampia sì da abbracciare realtà immobiliari profondamente differenti, ove numerosi sono gli interventi di recente realizzazione con qualità estetiche e costruttive di gran lunga superiori a quelle del fabbricato in esame, motivo per il quale, la commerciabilità del bene in rassegna è agile solo qualora diventi vantaggioso l'acquisto rispetto allo scenario costituito dai più appetibili fabbricati di nuova costruzione.



Al valore del bene devono essere detratti i costi della regolarizzazione edilizia e catastale, che la scrivente ha stimato in 4.500,00€

Superficie convenzionale vendibile: 98,87mq

Per cui: $98,87\text{mq} \times 975,00\text{€/mq} - 4.500,00\text{€} = 91.898,25\text{€}$

Da cui deriva un valore al metro quadrato pari a 929,48€, che si arrotondano a 930,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Noicattaro (BA) - Via Padre Pio da Pietralcina n.9, edificio "B", piano primo su rialzato	98,87 mq	930,00 €/mq	€ 91.949,10	100,00	€ 91.949,10
				Valore di stima:	€ 91.949,10

Valore di stima: € 91.949,10

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 78.156,74

Costituiscono parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- All.n.1 report fotografico;
- All.n.2 porzione di mappa catastale;
- All.n.3 planimetria dello stato dei luoghi;
- All.n.4 planimetria catastale;
- All.n.5 visura storica per immobile;
- All.n.6 elenco immobili ;
- All.n.7 compravendita a favore dei soggetti debitori;
- All.n.8 certificato di abitabilità e titoli edilizi;
- All.n.9 estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti debitori;
- All.n.10 perizia in formato pdf epurata dei dati personali dei soggetti debitori;
- All.n.11 foglio riassuntivo dei dati catastali del bene pignorato
- All.n.12 check list

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 21/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiorentino Rossella



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Noicattaro (BA) - Via Padre Pio da Pietralcina n.9, edificio "B", piano primo su rialzato

Abitazione facente parte di un edificio residenziale realizzato agli inizi degli anni settanta del novecento in zona semiperiferica est di Noicattaro, con ingresso dalla porta a sinistra di chi, salendo le scale, giunge al pianerottolo.

Composto da quattro vani, bagno, disimpegno, balcone sulla strada principale e balconcino alla romana sul fronte opposto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1383, Sub. 5, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica:

Ai sensi del vigente PRG l'immobile in esame ricade nell'ambito della zona omogenea B2 "tessuti formalizzati" ex zona B di completamento nel pre-vigente piano di fabbricazione ed è attualmente disciplinata dall'art.77 delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG.

L'area in esame non è assoggettata a vincoli paesaggistici ai sensi del vigente PPTR.

Lo stato dei luoghi presenta difformità parziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato nel 1974.

Trattasi di una differente configurazione delle bucaure sul prospetto prospiciente via Padre Pio, del balcone alla romana presente sul prospetto interno; della finestra del bagno sul prospetto esposto a nord; della diversa distribuzione interna.

Le variazioni dei prospetti riguardano tutto il fabbricato e non solo l'unità immobiliare pignorata e risalgono all'epoca di costruzione.

Analogamente le variazioni distributive interne, attesa la rispondenza alla planimetria catastale presentata nel 1976, sono anch'esse da ritenersi riconducibili alla costruzione del fabbricato.

Tutte le irregolarità sono sanabili sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale.

La scrivente ipotizza di assegnare all'aggiudicatario della vendita l'onere di regolarizzazione, dopo l'aggiudicazione del bene.

Prezzo base d'asta: € 78.156,74



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 815/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.156,74

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Noicattaro (BA) - Via Padre Pio da Pietralcina n.9, edificio "B", piano primo su rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1383, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	98,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della unità immobiliare in questione e del fabbricato di cui costituisce parte integrante è buona e coerente con l'epoca di costruzione, stante la condizione di immobile regolarmente mantenuto.		
Descrizione:	Abitazione facente parte di un edificio residenziale realizzato agli inizi degli anni settanta del novecento in zona semiperiferica est di Noicattaro, con ingresso dalla porta a sinistra di chi, salendo le scale, giunge al pianerottolo. Composto da quattro vani, bagno, disimpegno, balcone sulla strada principale e balconcino alla romana sul fronte opposto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

