

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 354/2023 del R.G.E.
promossa da

FINTECNA S.P.A.

Codice fiscale: 05990230012

Partita IVA: 05990230012

Via Alessandria n. 220

00100 - Roma (RM)

contro



SOMMARIO

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



Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33



Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	41
Lotto 4	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	45
Lotto 4	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 354/2023 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 262.675,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.425,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 75.825,00	47
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 152.675,00	48



INCARICO

In data 26/04/2024, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email maurizio@wiesel.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it;maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2024 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 Bari (BA) - via Salvemini 69, interno 13-14, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.103408708128754, 16.88219444683455)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.25, piano secondo (Coord. Geografiche: 41.12159987963815, 16.856142981490997)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.26, piano secondo (Coord. Geografiche: 41.12159987963815, 16.856142981490997)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giovinazzo (BA) - via Statale 16 Km 788,400 - via Bari 236, scala A, interno 1, piano terra rialzato (Coord. Geografiche: 41°09'57.30"N 16°43'44.37"E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Salvemini 69, interno 13-14, piano 3

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sito ad angolo tra via Salvemini e via Guido D'Orso in Bari, terzo piano con affacci a nord, sud e ovest. Al piano si accede da vano scala e 2 ascensori.

L'appartamento si compone di: ingresso e corridoio, camere da letto, 2 wc, cucina, due balconi e una veranda.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta essere stato realizzato della COOPERATIVA EDILIZIA CINZIA - SOC. COOP. S.R.L. con sede legale in Via Giuseppe Monti, 67 - San Colombano al Lambro (MI).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Confina con via Guido D'Orso, via Salvemini e altri appartamenti al piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	188,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	3,00 m	terzo
Balcone nord	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	3,00 m	terzo
Balcone ovest	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	3,00 m	terzo
Veranda	18,00 mq	18,00 mq	0,95	17,10 mq	3,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				232,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale. L'appartamento possiede due ampi balconi e una veranda (non legittima). Si contano due ingressi separati: uno principale e l'altro con accesso diretto in una delle stanze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1986 al 03/07/1986	COOPERATIVA EDILIZIA CINZIA sede in BARI (BA) dall'impianto del 03/07/1986 fino al 29/12/1990 Proprieta' Usufruttuario	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 548, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 2,37 Piano terzo
Dal 03/07/1986 al 01/01/1992	COOPERATIVA EDILIZIA CINZIA sede in BARI (BA) dall'impianto del 03/07/1986 fino al 29/12/1990 Proprieta' Usufruttuario	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 548, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Rendita € 2,50 Piano terzo
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	 Proprieta' Usufruttuario fino al 27/09/2012 2	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 548, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Rendita € 1.520,97



		Piano terzo
Dal 09/11/2015 al 02/05/2024		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 548, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 224 mq Rendita € 1.520,97 Piano terzo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	548	12	2	A2	4	9,5 vani	224 mq	1520,97 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo e dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si evince che ci sono delle difformità. La configurazione interna della planimetria catastale non combacia con lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati e demoliti dei tramezzi e creati nuovi ambienti. Non è stata presentata legittimità della veranda. La veranda non è legittima anche se riportata su planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti presenti nella cartella telematica e non risultano criticità.

PATTI

L'appartamento ad oggi risulta concesso in affitto alla società e subaffittato a studenti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni conservative ed è affittato a studenti.



PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di una palazzina con condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-ovest, sud-est

Altezza interna utile: 3,00 m

Str. verticali: pilasti, muratura perimetrale e tramezzi interni

Solai: laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: stanze interne intonacate, bagni con rivestimento in gres, esterni rivestiti con marmette in gres recentemente oggetto di ristrutturazione (bonus edilizi)

Pavimentazione interna: finto parquet e gres ceramico

Infissi esterni ed interni: serramenti ad anta battente in pvc, alcune porte in legno a vista e altre verniciate di bianco

Impianto elettrico, idrico, termico (termosifoni e scaldavivande), citofonico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/10/2021
- Scadenza contratto: 10/10/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.150,00

come da allegato, il canone è leggermente inferiore alla media della zona ma può essere considerato congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 29/12/1990	COOPERATIVA EDILIZIA CINZIA sede in BARI (BA) Codice Fiscale/P.IVA: 0	Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1990 al 27/09/2012	Proprieta' Usufruttuario Codice Fiscale/P.IVA:	Voltura n. 6838.1/1991 in atti dal 27/10/1992			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BUQUICCHIO	29/12/1990	17941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	18/01/1990	215	
Dal 27/09/2012	Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Bari	27/09/2012	241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	24/10/2012	29116.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva** derivante da Decreto di sequestro conservativo avanzata il 26/06/2019 e trascritto il 05/08/2019
Iscritto a Roma il 01/09/2023
Reg. gen. 41989 - Reg. part. 4347
Importo: € 49.963.441,00
A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 5884
Note: Il danno patrimoniale è così suddiviso: - € 39.963.441,76 per la società LIGESTRA DUE S.R.L.; - € 10.000.000,00 per la società FINTECNA S.P.A.. Tot. € 49.963.441,76. N.B. Nel decreto di sequestro conservativo è annotato, in aggiunta agli importi precedentemente indicati, un importo pari a € 39.094.761,76 per la società EULES HERMES EUROPE S.A. a causa di ulteriori episodi di peculato contestati in altri capi d'accusa.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 07/07/2023
Reg. gen. 36729 - Reg. part. 26381
A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 35,00, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 290,00.

NORMATIVA URBANISTICA



L'edificio risulta inserito in Area di completamento di tipo B3 secondo il vigente PRG di Bari, come da certificato di destinazione urbanistica in data 11/07/2024 allegato alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Vi sono difformità sanabili (spostamenti di tramezzi interni) e non sanabili come la veranda che dovrà essere rimossa.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Amministratore pro tempore ha inviato pec nella quale indica i millesimi di proprietà pari a 65,65. Comunica che le quote insolute sono pari a € 1.057,44 + € 85,56 = € 1.143,00.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.25, piano secondo

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento costituito da due stanze, un bagno e un balcone con affaccio diretto su via Libertà. All'appartamento si accede dalla scala interna condominiale (senza ascensore).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con via Libertà, particella 963 e stessa proprietà, ballatoio scale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,20 m	secondo
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	3,20 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				44,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si compone di un'ingresso-cucina con finestra alta che prende luce dalla stanza adiacente e dall'atrio condominiale; una camera da letto matrimoniale con annesso balcone che affaccia su via Libertà; un bagno con finestra che affaccia su atrio condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	TOPONOMASTICA VARIAZIONE	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 0,69 Piano secondo
Dal 01/01/1992 al 30/10/2014		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 334,41 Piano secondo
Dal 30/10/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 334,41 Piano secondo
Dal 09/11/2015 al 02/05/2024		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 334,41 Piano secondo



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	964	25	2	A4	5	3,5 vani	44 mq	334,41 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti presenti nella cartella telematica e non risultano criticità.

PATTI

L'appartamento ad oggi risulta concesso in affitto con regolare contratto del 10/04/2018 fino al 09/04/2022 rinnovabile per 4 anni con un canone mensile di € 380,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest
Altezza interna utile: 3,20m



Str. verticali: muratura in tufo
Solai: laterocemento
Copertura: piana
Pareti esterne ed interne intonacate, bagno rivestito in piastrelle di gres
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni ed interni: porte in legno, serramenti in pvc
Impianto elettrico, idrico, termico split, citofonico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/03/2018
- Scadenza contratto: 09/04/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento ad oggi risulta concesso in affitto con regolare contratto del 10/04/2018 fino al 09/04/2022 rinnovabile per 4 anni con un canone mensile di € 380,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

Il canone, confrontato con quelli di zona, è congruo, superiore alla media.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1962 al 11/08/1989	Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	VOLTURA D'UFFICIO - RET.PARTI-MOD.37 103/90 Voltura n. 4019.2/1999			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LABRIOLA DIEGO	02/03/1999	36806	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede BARI (BA)	20/02/1962	1108	
Dal 11/08/1989	Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	TESTAMENTO OLOGRAFO - SUCC.-MOD.37 103/90 Voltura n. 4090.6/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CARDINALI	02/03/1999	130944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede BARI (BA)	28/12/1989	9352	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
 - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**
- Iscrizioni**
- Sentenza di condanna esecutiva** derivante da Decreto di sequestro conservativo avanzata il 26/06/2019 e trascritto il 05/08/2019
Iscritto a Roma il 01/09/2023
Reg. gen. 41989 - Reg. part. 4347
Importo: € 49.963.441,00
A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 5884
Note: Il danno patrimoniale è così suddiviso: - € 39.963.441,76 per la società LIGESTRA DUE S.R.L.; - € 10.000.000,00 per la società FINTECNA S.P.A.. Tot. € 49.963.441,76. N.B. Nel decreto di sequestro conservativo è annotato, in aggiunta agli importi precedi descritti, un importo pari a € 39.094.761,76



per la società EULES HERMES EUROPE S.A. a causa di ulteriori episodi di peculato contestati in altri capi d'accusa.

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 07/07/2023
Reg. gen. 36729 - Reg. part. 26381
A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 35,00, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 290,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio risulta inserito in Aree di completamento di tipo B2 secondo il vigente PRG di Bari.
Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11/07/2024 allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Non sono stati forniti i certificati degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.26, piano secondo

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano di una palazzina. All'appartamento si accede da scala condominiale (senza ascensore).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con via Libertà, particella 965 e stessa proprietà, ballatoio scale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,20 m	secondo
Veranda	2,10 mq	2,10 mq	0,95	3,99 mq	3,20 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				51,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La veranda risulta non legittima. In base al D.lgs. 69/2024 convertito in legge, questa veranda sarà sanabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 0,69 Piano secondo
Dal 01/01/1992 al 30/10/2014	Proprieta' 1/1 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 344,41 Piano secondo
Dal 30/10/2014 al 09/11/2015	Proprieta' 1/1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 334,41 Piano secondo
Dal 09/11/2015 al 02/05/2024	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 964, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 334,41 Piano secondo



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	964	26	2	A4	5	3,5 vani	52 mq	334,41 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta corrispondenza catastale in quanto il balcone che affaccia sull'interno esiste ma è una veranda di recente costruzione, in alluminio elettro colorato bianco con vetri. La veranda risulta non legittima.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti presenti nella cartella telematica e non risultano criticità.

PATTI

L'appartamento ad oggi risulta concesso in affitto con regolare contratto del 11/10/2018.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù annesse.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est
Altezza interna utile: 3,20m
Str. verticali: muratura in tufo
Solai: laterocemento
Copertura: piana
Pareti esterne ed interne intonacate, bagno rivestito in piastrelle di gres
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni ed interni: porte in pvc a battente, porta camera da letto in pvc scorrevole, serramenti in pvc
Impianto elettrico, idrico, citofonico, termico split (di proprietà della locataria)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/11/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 370,00

Dal confronto con la media degli importi dei contratti d'affitto, il canone è congruo.
Si rimanda alle analisi sulla stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1962 al 11/08/1989	(BA) il 24/05/1911 Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LABRIOLA DIEGO	04/02/1962	36806	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede BARI (BA)	20/02/1962	1108	
Dal 11/08/1989	Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	TESTAMENTO OLOGRAFO - SUCC.-MOD.37 103/90 Voltura n. 4090.6/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CARDINALI	02/03/1999	130944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede BARI (BA)	28/12/1989	9352	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Sentenza di condanna esecutiva** derivante da Decreto di sequestro conservativo avanzata il 26/06/2019 e trascritto il 05/08/2019
Iscritto a Roma il 01/09/2023
Reg. gen. 41989 - Reg. part. 4347
Importo: € 49.963.441,00
A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 5884
Note: Il danno patrimoniale è così suddiviso: - € 39.963.441,76 per la società LIGESTRA DUE S.R.L.; - € 10.000.000,00 per la società FINTECNA S.P.A.. Tot. € 49.963.441,76. N.B. Nel decreto di sequestro conservativo è annotato, in aggiunta agli importi precedi descritti, un importo pari a € 39.094.761,76 per la società EULES HERMES EUROPE S.A. a causa di ulteriori episodi di peculato contestati in altri capi d'accusa.



Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 07/07/2023
Reg. gen. 36729 - Reg. part. 26381
A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 35,00, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 290,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio risulta inserito in Aree di completamento di tipo B2 secondo il vigente PRG di Bari.
Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11/07/2024 allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Vi sono difformità che potranno essere sanabili con il D.lgs. 69/2024, convertito in legge. Esso prevede una sanabilità per superfici inferiori al 6% della superficie dell'immobile. Nel caso specifico, la veranda non legittima ha superficie inferiore al 6% della superficie dell'appartamento.

Non sono stati forniti i certificati degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sono garantiti da impianto a split, di proprietà della locataria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Amministratore pro tempore Geom. Raffaele Patscot ha inviato pec nella quale indica i millesimi di proprietà pari a 87,764. Comunica non che sono previsti lavori condominiali e che la Sig.ra deve per quote condominiale €32,12 ad oggi.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giovinazzo (BA) - via Statale 16 Km 788,400 - via Bari 236, scala A, interno 1, piano terra rialzato

DESCRIZIONE

Trattasi di villino facilmente raggiungibile dalla SS 16 Giovinazzo. L'immobile ha un giardino di proprietà sul retro rispetto all'ingresso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



L'immobile confina con particelle 357, 675 e 678 sub.2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Patio scoperto	60,00 mq	60,00 mq	0,5	30,00 mq	0,00 m	terra
Abitazione	108,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	3,00 m	terra
Suolo a verde	150,00 mq	150,00 mq	0,1	15,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1971 al 20/11/1985	Proprieta' 1/1 fino al 12/12/1972 Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 678, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 0,62 Piano terra rialzato Graffato part. 676
Dal 20/11/1985 al 01/01/1992	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 678, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 0,62 Piano terra rialzato Graffato part. 676
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Proprieta' 1/1 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 678, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 867,65 Piano terra rialzato Graffato part. 676
Dal 09/11/2015 al 02/05/2024	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 678, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 867,65 Piano terra rialzato



		Graffato part. 676
--	--	--------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	678	1		A7	3	7 vani	140 mq	867,65 €	terrazzato	part. 676

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti presenti nella cartella telematica e non risultano criticità.

PATTI

L'immobile risulta dato in affitto con regolare contratto registrato il 22/07/2015.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non è in buono stato conservativo e necessiterebbe di lavori di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento si affaccia su un'area esterna condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Esposizione: nord-est - sud-ovest
Altezza interna utile: 3,00 m
Str. verticali: pilasti, muratura perimetrale e tramezzi interni
Solai: laterocemento
Copertura: piana
Pareti esterne ed interne: intonacate, bagni con rivestimento in gres
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni ed interni: serramenti ad anta battente in pvc, porte in legno e porta d'ingresso blindata
Impianto elettrico, idrico, termico (termosifoni e scaldia salviette), citofonico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 516,00

Il canone, confrontato con quelli di zona, è congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1971 al 12/12/1972	Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COSTITUZIONE del 31/07/1971 in atti dal 16/02/1999 (n. 1002.1/1971)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/07/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/12/1972	Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	C/ VENDITA Voltura n. 112.1/1973 in atti dal 16/02/1999			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROTONDO B.	12/12/1972	74155	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede CONVERSANO (BA)	23/12/1972	2843	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva** derivante da Decreto di sequestro conservativo avanzata il 26/06/2019 e trascritto il 05/08/2019
Iscritto a Roma il 01/09/2023
Reg. gen. 41989 - Reg. part. 4347
Importo: € 49.963.441,00
A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 5884
Note: Il danno patrimoniale è così suddiviso: - € 39.963.441,76 per la società LIGESTRA DUE S.R.L.; - € 10.000.000,00 per la società FINTECNA S.P.A.. Tot. € 49.963.441,76. N.B. Nel decreto di sequestro conservativo è annotato, in aggiunta agli importi precedi descritti, un importo pari a € 39.094.761,76 per la società EULES HERMES EUROPE S.A. a causa di ulteriori episodi di peculato contestati in altri capi d'accusa.

Annotazioni a trascrizioni



- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Roma il 07/07/2023

Reg. gen. 36729 - Reg. part. 26381

A favore di FINTECNA S.P.A., LIGESTRA DUE S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 35,00, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 290,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio risulta inserito in zona di confine secondo il vigente PRG di Giovinazzo.

Certificato di destinazione urbanistica richiesto ma non ancora fornito. Sarà oggetto di integrazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Non sono stati forniti i certificati degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Amministratore pro tempore Arch. Salvatore Antonio Miraglia ha inviato pec nella quale afferma che non esistono tabelle condominiali e i conteggi vengono fatti considerando un quarto per il condominio e un ottavo per il super condominio. Le quote a carico della locataria Silvestri sono pari ad un totale di € 236,56. Le quote a carico della proprietà sono pari ad un totale di € 1.918,25.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati suddivisi in base alla consistenza e alla collocazione degli immobili.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Salvemini 69, interno 13-14, piano 3
Trattasi di appartamento sito ad angolo tra via Salvemini e via Guido D'Orso in Bari, terzo piano con affacci a nord, sud e ovest. Al piano si accede da vano scala e 2 ascensori. L'appartamento si compone di: ingresso e corridoio, camere da letto, 2 wc, cucina, due balconi e una veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 548, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 315.000,00
La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione - RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». «Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte». Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 36 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito.
All'importo così calcolato occorre detrarre il 15%, trattandosi di vendita forzata.
Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:
1. atto notaio Emma Chicco del 08/02/2024, rep. 5508 racc. 4394; foglio 40 ptc. 875 sub. 71;
2. atto notaio Giuseppe Palmisano del 06/12/2023, rep. 25002 racc. 11650; foglio 40 ptc. 901 sub. 7;
3. atto notaio Gaia Sinesi del 21/12/2023, rep. 11429 racc. 8176; foglio 40 ptc. 135 sub. 22.
Il valore sopra riportato in automatico è da abbattere del 15%. Il valore complessivo di stima è di €315.000,00 (in cifra tonda).
In presenza di un canone di locazione, dopo averne verificata la congruità/ attendibilità, ritiene procedere alla determinazione del valore anche attraverso la stima per attualizzazione dei flussi di



cassa. La stima sarà effettuata sulla base del valore del canone di locazione e delle informazioni raccolte dalla parte e sulla base di evidenze di mercato. Il canone di locazione mensile è quello del contratto di locazione pari a un mensile di circa 1.150,00 €/m ed un canone annuo pari a circa 13.800,00 €/a. I costi di gestione sono congrui e pari al 20% del canone locativo ovvero pari a 2.760,00 €/a. Il saggio di crescita del canone di locazione è stato determinato pari allo 0,02 ovvero pari ai saggi di variazione lineare dei canoni di locazione rilevati, mentre il saggio di attualizzazione è stato determinato con il build up approach ovvero sommando il risk free stimato intorno al 0,02 ed uno 0,05 di risk premium. Conseguentemente il saggio di capitalizzazione di uscita è stato determinato attraverso la differenza fra il saggio di attualizzazione (Y) ed il saggio di crescita (g), pari a 0,05.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Salvemini 69, interno 13-14, piano 3	232,35 mq	1.355,80 €/mq	€ 315.020,13	100,00%	€ 315.000,00
Valore di stima:					€ 315.000,00

Valore di stima: € 315.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
15% per vendita forzata	47250,00	€
riduzione ripristino situazione legittima: variazioni distributive interne e rimozione veranda abusiva	4750,00	€
oneri di cancellazione (290+35€)	325,00	€

Valore finale di stima: € 262.675,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.25, piano secondo
Trattasi di appartamento costituito da due stanze, un bagno e un balcone con affaccio diretto su via Libertà. All'appartamento si accede dalla scala interna condominiale (senza ascensore).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 964, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.000,00
La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS



(2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della “stima” secondo il punto 4 di cui sopra è: «l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». “Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte”. Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell’articolo 568 c.p.c. determina il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell’immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 36 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l’immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito.

All’importo così calcolato occorre detrarre il 15%, trattandosi di vendita forzata.

Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. atto notaio Antoniuo Macchia del 22/12/2023, rep. 7510 racc. 6091; foglio 25 ptc. 1209 sub. 7;
2. atto notaio Vittorio Labriola del 22/06/2023, rep. 47851 racc. 11603; foglio 25 ptc. 962 sub. 4;
3. atto notaio Annalinda Giuliani del 20/09/2023, rep. 13097 racc. 7705; foglio 25 ptc. 1437 sub. 7.

Il valore sopra riportato in automatico è da abbattere del 15%. Il valore complessivo di stima è di €75.000,00 (in cifra tonda).

In presenza dei canoni di locazione, dopo averne verificata la congruità/ attendibilità, ritiene procedere alla determinazione del valore anche attraverso la stima per attualizzazione dei flussi di cassa. La stima sarà effettuata sulla base del valore del canone di locazione e delle informazioni raccolte dalla parte e sulla base di evidenze di mercato. Il canone di locazione mensile è quello del contratto di locazione pari a un mensile di 380,00 €/m ed un canone annuo pari a circa 4.500,00 €/a. I costi di gestione sono congrui e pari al 20% del canone locativo ovvero pari a 900,00 €/a. Il saggio di crescita del canone di locazione è stato determinato pari allo 0,02 ovvero pari ai saggi di variazione lineare dei canoni di locazione rilevati, mentre il saggio di attualizzazione è stato determinato con il build up approach ovvero sommando il risk free stimato intorno al 0,05 ed uno 0,07 di risk premium. Conseguentemente il saggio di capitalizzazione di uscita è stato determinato attraverso la differenza fra il saggio di attualizzazione (Y) ed il saggio di crescita (g), pari a 0,07.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.25, piano secondo	44,63 mq	1.680,49 €/mq	€ 75.000,27	100,00%	€ 75.000,00
Valore di stima:					€ 75.000,00



Valore di stima: € 75.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
15% vendita forzata	11250,00	€
oneri di cancellazione (290+35€)	325,00	€

Valore finale di stima: € 63.425,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.26, piano secondo
Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano di una palazzina. All'appartamento si accede da scala condominiale (senza ascensore).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 964, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.400,00
La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 36 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche similari tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito.
All'importo così calcolato occorre detrarre il 15%, trattandosi di vendita forzata.
Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:
1. atto notaio Antoniuo Macchia del 22/12/2023, rep. 7510 racc. 6091; foglio 25 ptc. 1209 sub. 7;
2. atto notaio Vittorio Labriola del 22/06/2023, rep. 47851 racc. 11603; foglio 25 ptc. 962 sub. 4;
3. atto notaio Annalinda Giuliani del 20/09/2023, rep. 13097 racc. 7705; foglio 25 ptc. 1437 sub. 7.
Il valore sopra riportato in automatico è da abbattere del 15%. Il valore complessivo di stima è di



€87.400,00 (in cifra tonda).

In presenza dei canoni di locazione, dopo averne verificata la congruità/ attendibilità, ritiene procedere alla determinazione del valore anche attraverso la stima per attualizzazione dei flussi di cassa. La stima sarà effettuata sulla base del valore del canone di locazione e delle informazioni raccolte dalla parte e sulla base di evidenze di mercato. Il canone di locazione mensile è quello del contratto di locazione pari a un mensile di 380,00 €/m ed un canone annuo pari a circa 4.500,00 €/a. I costi di gestione sono congrui e pari al 20% del canone locativo ovvero pari a 900,00 €/a. Il saggio di crescita del canone di locazione è stato determinato pari allo 0,02 ovvero pari ai saggi di variazione lineare dei canoni di locazione rilevati, mentre il saggio di attualizzazione è stato determinato con il build up approach ovvero sommando il risk free stimato intorno al 0,05 ed uno 0,07 di risk premium. Conseguentemente il saggio di capitalizzazione di uscita è stato determinato attraverso la differenza fra il saggio di attualizzazione (Y) ed il saggio di crescita (g), pari a 0,07.

N.B. Vi sono difformità che potranno essere sanabili dopo che sarà convertito in legge il D.Lgs 69/2024. Esso prevede una sanabilità per superfici inferiori al 6% della superficie dell'immobile. Nel caso specifico, la veranda non legittima ha superficie inferiore al 6% della superficie dell'appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.26, piano secondo	51,99 mq	1.680,49 €/mq	€ 87.368,68	100,00%	€ 87.400,00
Valore di stima:					€ 87.400,00

Valore di stima: € 87.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
15% vendita forzata	11250,00	€
oneri di cancellazione (290+35€)	325,00	€

Valore finale di stima: € 75.825,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giovinazzo (BA) - via Statale 16 Km 788,400 - via Bari 236, scala A, interno 1, piano terra rialzato
Trattasi di villino facilmente raggiungibile dalla SS 16 Giovinazzo. L'immobile ha un giardino di proprietà sul retro rispetto all'ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 678, Sub. 1, Categoria A7, Graffato part. 676
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 180.000,00



La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 36 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito.

All'importo così calcolato occorre detrarre il 15%, trattandosi di vendita forzata.

Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. atto notaio Roberto Demichele del 08/03/2022, rep. 19660 racc. 11916; foglio 11 ptc. 674 sub. 5;
2. atto notaio Michele Debiase del 15/03/2022, rep. 5885 racc. 5089; foglio 11 ptc. 623 graf. 662 sub. 4;
3. atto notaio Francesco Rinaldi del 19/01/2022, rep. 4127 racc. 23704; foglio 11 ptc. 298 sub. 3.

Il valore sopra riportato in automatico è da abbattere del 15%. Il valore complessivo di stima è di €180.000,00 (in cifra tonda).

In presenza di un canone di locazione, dopo averne verificata la congruità/ attendibilità, ritiene procedere alla determinazione del valore anche attraverso la stima per attualizzazione dei flussi di cassa. La stima sarà effettuata sulla base del valore del canone di locazione e delle informazioni raccolte dalla parte e sulla base di evidenze di mercato. Il canone di locazione mensile è quello del contratto di locazione pari a un mensile di 516,00 €/m ed un canone annuo pari a circa 6.192,00 €/a. I costi di gestione sono congrui e pari al 20% del canone locativo ovvero pari a 1238,00 €/a. Il saggio di crescita del canone di locazione è stato determinato pari allo 0,03 ovvero pari ai saggi di variazione lineare dei canoni di locazione rilevati, mentre il saggio di attualizzazione è stato determinato con il build up approach ovvero sommando il risk free stimato intorno al 0,03 ed uno 0,06 di risk premium. Conseguentemente il saggio di capitalizzazione di uscita è stato determinato attraverso la differenza fra il saggio di attualizzazione (Y) ed il saggio di crescita (g), pari a 0,06.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Giovinazzo (BA) - via Statale 16 Km 788,400	170,00 mq	1.058,82 €/mq	€ 179.999,40	100,00%	€ 180.000,00



- via Bari 236, scala A, interno 1, piano terra rialzato					
Valore di stima:					€ 180.000,00

Valore di stima: € 180.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
15% vendita forzata	27000,00	€
oneri di cancellazione (290+35€)	325,00	€

Valore finale di stima: € 152.675,00

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 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Wiesel Maurizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Salvemini 69, interno 13-14, piano 3
Trattasi di appartamento sito ad angolo tra via Salvemini e via Guido D'Orso in Bari, terzo piano con affacci a nord, sud e ovest. Al piano si accede da vano scala e 2 ascensori. L'appartamento si compone di: ingresso e corridoio, camere da letto, 2 wc, cucina, due balconi e una veranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 548, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito in Area di completamento di tipo B3 secondo il vigente PRG di Bari, come da certificato di destinazione urbanistica in data 11/07/2024 allegato alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 262.675,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.25, piano secondo
Trattasi di appartamento costituito da due stanze, un bagno e un balcone con affaccio diretto su via Libertà. All'appartamento si accede dalla scala interna condominiale (senza ascensore). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 964, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito in Aree di completamento di tipo B2 secondo il vigente PRG di Bari. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11/07/2024 allegato.

Prezzo base d'asta: € 63.425,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.26, piano secondo
Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano di una palazzina. All'appartamento si accede da scala condominiale (senza ascensore). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 964, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito in Aree di completamento di tipo B2 secondo il vigente PRG di Bari. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11/07/2024 allegato.

Prezzo base d'asta: € 75.825,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giovinazzo (BA) - via Statale 16 Km 788,400 - via Bari 236, scala A, interno 1, piano terra rialzato
Trattasi di villino facilmente raggiungibile dalla SS 16 Giovinazzo. L'immobile ha un giardino di proprietà sul retro rispetto all'ingresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 678, Sub. 1, Categoria A7, Graffato part. 676 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito in zona di confine secondo il vigente PRG di



Giovinazzo. Certificato di destinazione urbanistica richiesto ma non ancora fornito. Sarà oggetto di integrazione.

Prezzo base d'asta: € 152.675,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.675,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Salvemini 69, interno 13-14, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 548, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	232,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni conservative ed è affittato a studenti.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito ad angolo tra via Salvemini e via Guido D'Orso in Bari, terzo piano con affacci a nord, sud e ovest. Al piano si accede da vano scala e 2 ascensori. L'appartamento si compone di: ingresso e corridoio, camere da letto, 2 wc, cucina, due balconi e una veranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.425,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.25, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 964, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	44,63 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento costituito da due stanze, un bagno e un balcone con affaccio diretto su via Libertà. All'appartamento si accede dalla scala interna condominiale (senza ascensore).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.825,00



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Libertà 44 - sub.26, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 964, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	51,99 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano di una palazzina. All'appartamento si accede da scala condominiale (senza ascensore).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.675,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Giovinazzo (BA) - via Statale 16 Km 788,400 - via Bari 236, scala A, interno 1, piano terra rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 678, Sub. 1, Categoria A7, Graffato part. 676	Superficie	170,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è in buono stato conservativo e necessiterebbe di lavori di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di villino facilmente raggiungibile dalla SS 16 Giovinazzo. L'immobile ha un giardino di proprietà sul retro rispetto all'ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

