
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 167/2019

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. CIPRIANO OSVALDO**

promossa da

contro



A circular professional stamp of the Architectural Order of the Province of Bari. The text around the perimeter reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI". Inside the circle, it says "Arch. CIPRIANO OSVALDO" and "N. 1547". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Osvaldo Cipriano".

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	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2019 del R.G.E.....	13
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 52.000,00	
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 13/06/2024, il sottoscritto Arch. Cipriano Osvaldo, con studio in Via Robert Kennedy, 4 - 70124 - Bari (BA), email ocipriano.archi@gmail.com, Tel. 080 561 47 71, Fax 080 561 47 71, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico prestando giuramento di rito. In data 17/07/2024 si è dato inizio alle operazioni peritali con il primo sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento ubicato a Palo del Colle, dopo essere riusciti a rintracciare il debitore.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Porta Reale n.8 al piano1-3.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA PORTA REALE N.8, PIANO 1-3

Si tratta di appartamento composto da due vani e accessori, posto al primo piano di un edificio di antica costruzione con annessa soffitta sul terrazzo condominiale al terzo piano, situato nel centro storico di Palo del Colle. L'area è ben servita da attività commerciali e da servizi quali chiese, uffici comunali e mercato coperto, inoltre vi è una certa disponibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'immobile è raggiungibile da Bari percorrendo la S.S. 96 verso Altamura fino all'uscita Palo del Colle centro-Bitetto, da qui ci si immette nella rotonda e si prendi la 2^a uscita in Strada Provinciale Bitonto-Bitetto (SP87), proseguendo su via Bitetto si arriva a Piazza Diaz nella rotonda e si prende la 2^a uscita costeggiando la piazza sulla sinistra, poi si svolta ancora a sinistra in Via Napoleone Primo e si prosegue fino a incrociare sulla destra Via Porta Reale, dove imboccandola si arriva sulla destra al numero 8.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA PORTA REALE N.8 al Piano1-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

In virtù d'atto di compravendita datato 31/05/2007 N. Rep. 517683 e Racc. 27360 del Notaio Francesco Reboli di Bari (Vedi All. E1), trascritto il 04/06/2007 ai N. Part. 21194 N.Gen. 32931, l'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

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

- Intera Proprietà

CONFINI

L'appartamento si trova al primo piano con ingresso dalla porta a destra sul pianerottolo di chi sale dalla scala condominiale; confinante con vano scale, con proprietà Zaccheo o suoi aventi causa, con via di Porta Reale e con il vico di Porta Reale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	55,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	4,00 m	Primo
Balconi	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	-	Primo
Soffitta	7,50 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	3,75 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:	80,70 mq					

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è un'unità residenziale di due vani più servizi posto al I piano di una palazzina storica di tre piani che ha due unità abitative al primo livello e altre al secondo, inoltre al piano terra ci sono dei locali con il portone d'accesso alla scala condominiale, mentre al terzo piano abbiamo il terrazzo condominiale con dei vani destinati a deposito (soffitte). Tramite la prima porta a destra, che s'incontra sul ballatoio della scala condominiale, si accede nell'ampio vano d'ingresso con finestra dell'appartamento, che disimpegna la zona giorno e la zona notte sulla sinistra dalla zona di servizio sulla destra, dove troviamo la cucina e il bagno. (All. B Foto 11/14)

L'appartamento si affaccia prevalentemente su via di Porta Reale ed è stato controsoffittato per abbassare l'altezza originale di 4.10 m delle volte a m 3.10. (All. B Foto 3/6)

Sulla destra entriamo nel soggiorno/pranzo dotato di balcone più grande affacciante su detta via, inoltre la camera comunica lateralmente con la stanza da letto matrimoniale anch'essa areo- illuminata naturalmente da porta-finestra, che dà su uno stretto balcone. (All. B Foto 15/19 - 32/35)

Dal vano d'ingresso si accede anche, tramite 5 gradini che superano un dislivello di circa un metro, alla sopraelevata cucina e al bagno ricavati dalla divisione di un unico ambiente più alto voltato, di altezza max. 4.00 m, la cui maggiore altezza è stata sfruttata per ricavare un vano soppalco sul soffitto ribassato del bagnetto accessibile dalla cucina. (All. B Foto 20/26)

Il bagno stretto e lungo, con altezza pari a m. 2,45, è areo-illuminato naturalmente da un finestrino, è piastrellato in modo uniforme per un'altezza di circa m. 2 ed è munito di un lavabo, doccia e sanitari; lateralmente sul fondo del bagno è stata ricavata in una nicchia muraria del sottoscala un piccolo vano lavanderia. (All. B Foto 27-30)

L'appartamento ha la pavimentazione complessivamente rifatta di recente in piastrelle di cotto, i muri e le volte imbiancati a ducotone giallino, le porte interne in legno massello con specchiature opache, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetrocamera muniti di scuri bianchi. (All. B Foto 26)

A livello impiantistico l'immobile è dotato d'impianto elettrico e d'illuminazione, telefonico e citofonico, d'impianto idrico-sanitario-fognario e d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni in alluminio non funzionanti sostituiti da un condizionatore nel soggiorno.

All'annessa soffitta/deposito posta sul terrazzo condominiale al terzo piano si accede esternamente tramite la scala condominiale, questo piccolo vano in muratura è coperto da un tetto di legno a una falda inclinata con tegole che ha un'altezza variabile interna dai 2.00 m ai 3.75 m. (All. B Foto 36/39)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1984 al 13/09/1987	- Nuda Proprietà per 1/1 - Usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 817, Sub. 8 Categoria A3 , Classe 3, Cons. 4 vani Rendita £ 672 - €0,35 Via Porta Reale 8, Piano 1 Dall'impianto mecanografico
Dal 13/09/1987 al 31/05/2007	- Proprietà per 1/1 per estinzione di usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 817, Sub. 8 Categoria A3 , Classe 3, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 - £ 560.000 Via Porta Reale 8, Piano 1 Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 31/05/2007 al 09/11/2015	- Proprietà per 1/1 per compravendita	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 817, Sub. 8 Categoria A3 , Classe 3, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 - £ 560.000 Via Porta Reale 8, Piano 1
dal 09/11/2015 ad Oggi	- Proprietà per 1/1 per compravendita	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 817, Sub. 8 Categoria A3 , Classe 3, Cons. 4 vani Superficie 83 mq Rendita € 289,22 - £ 560.000 Via Porta Reale 8, Piano 1 Inserimento dati di superficie

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali come accertato dal titolo di provenienza.
(vedi All. C1)

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Urbana	21	817	8	1	A3	3	4 vani	83 mq tot. escluse aree scoperte 83 mq	€ 289,22
Indirizzo		Via Porta Reale n.8, piano 1							

*A3: Abitazioni di tipo economico

(vedi All. C1)

L'immobile è intestato all'attuale proprietario.

Corrispondenza catastale

La corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale non è rispettata (confronta All. C2 e planimetria di rilievo All. D), per la presenza del bagno ricavato nel vano cucina originale. Inoltre nella planimetria catastale non sono stati riportati i 5 gradini che coprono il dislivello

strutturale esistente tra la cucina e l'ingresso. Tali difformità andranno riportate in planimetria tramite la presentazione della variazione al catasto con il pagamento dei diritti di € 50, oltre al compenso del professionista incaricato pari a circa € 350.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile si trova in discreto stato conservativo sia all'esterno sia all'interno, essendo stato ristrutturato internamente di recente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare non sono presenti servitù, censo, livelli o usi civici sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è di antica costruzione e si trova in buone condizioni con finiture interne ed esterne normali.

Esposizione: il prospetto principale che dà su via di Porta Reale è esposto a Ovest.

Altezza interna utile: Ambienti voltati e controsoffittati con altezza variabile da mt 3.10 a mt 4.10 in chiave.

Strutture verticali: Muratura portante in tufo.

Volte: in muratura di tufo.

Copertura: piana coibentata con guaina bituminosa. (lastrico solare praticabile)

Pareti esterne e interne: Pareti esterne in tufo intonacate di colore chiaro, così come quelle interne.

Pavimentazione interna: in cotto.

Infissi esterni e interni: Finestre con ante a battente in alluminio e vetrocamera, munite di scuri interni. Porta d'ingresso blindata e Porte interne in legno massello.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni in alluminio, impianto telefonico, citofonico e impianto idrico sanitario tradizionale a norma;

Ascensore e Posto auto assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, in cui vi risiedono. (All. G2)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1984 al 13/09/1987	- Nuda Proprietà - Usufrutto	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vito Carusi di Bari	27/02/1984	113106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	06/03/1984	8470	7169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Palo del colle (Ba)	13/10/1958	2248	

Dal 13/09/1987 al 31/05/2007	Proprietà per intero	ESTINZIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR di Bari	13/09/1987	284	
Dal 31/05/2007 ad oggi	Proprietà per intero	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Reboli Francesco di Bari	31/05/2007	517683	27360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Di Bari	04/06/2007	32931	21194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate di Bari	01/06/2007	8977	

(vedi All. C1)

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria fatte, al 10/07/2024 non risultano altri atti a carico dell'immobile dopo la data del pignoramento (vedi All. F); inoltre il relativo atto di provenienza, sarà inserito come allegato alla presente relazione. (Vedi All. E)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario:
Iscritto a Bari il 04/06/2007 Reg. gen. 32932 - Reg. part. 7159
Importo: € 110.000 - Capitale: € 220.000
A favore:
Contro:
Rogante: Reboli Francesco di Bari
Data: 31/05/2007 N° repertorio/raccolta: 517684/ 27361.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO** del 21/02/2019 n. Rep. 1821/2019:
Trascritto a BARI il 10/07/2019
Reg. gen. 31684 - Reg. part. 22720
A favore di
Contro

La cancellazione di entrambe le formalità saranno a carico della procedura. (vedi All. F)

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio realizzato nel 1828, come da iscrizione sul concio di chiave del portone quindi antecedente al 1942, è situato nel centro storico. Per la precisione secondo il vigente P.U.G. di Palo del Colle, approvato dalla Regione con delibera n. 2471 del 16/12/2008, ricade su area urbana tipizzata attualmente come zone A2 (zona d'interesse storico-ambientale) ed è soggetta alle norme previste dalle NTA relative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non vi sono diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 1942 e quindi all'01/09/1967.

L'immobile risulta regolare ai sensi della legge n° 47/1985;

Inoltre l'immobile non ha l'agibilità essendo antecedente al 1942;

Certificazioni energetiche

- **Non c'è il certificato energetico dell'immobile / APE.**

Conformità edilizia:

Come d'accertamenti fatti con la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio tecnico del Comune di Modugno del 08/10/2024, non risultano rilasciati alcun permesso di costruire o autorizzazioni edilizie relative all'immobile di antica costruzione, né prima né dopo il 1942. (Vedi allegato G1)

Di conseguenza l'unica planimetria valida è quella catastale, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico, introdotto dal D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 convertito con Legge n. 120 del 11/09/2020. Dagli accertamenti esperiti durante il sopralluogo lo stato di fatto dell'immobile (vedi rilievi stato di fatto All. D) **non è conforme alla planimetria catastale originale** (All.C2).

Dalle verifiche planimetriche è emersa una difformità relativa alla diversa distribuzione interna degli spazi per la creazione di un bagno e di una piccola lavanderia nel sottoscala attraverso la costruzione di un tramezzo murario che riduce la superficie della cucina preesistente.

Per sanare le difformità planimetriche si ricorre all'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 D.P.R. n. 380/200, mediante una Cila in sanatoria che prevede il pagamento di un oblazione di € 1.000 a titolo di sanzione in base all'Art. 6-bis, comma 1, lettera c), DPR 380/01, oltre al compenso del professionista incaricato che ammonta a circa € 600 .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali pendenti al momento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene 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 all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia 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 all'immobili oggetto della stima.

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO ubicato a PALO DEL COLLE (BA) - Via PORTA REALE n.8, piano 1-3

Si tratta di appartamento composto da 2 vani e accessori, posto al primo piano di un edificio di antica costruzione con annessa soffitta sul terrazzo condominiale al terzo piano, situato nel centro storico di Palo del Colle. L'area è ben servita da attività commerciali e da servizi quali chiese, uffici comunali e mercato coperto, inoltre vi è una certa disponibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'immobile è raggiungibile da Bari percorrendo la S.S. 96 verso Altamura fino all'uscita Palo del Colle centro-Bitetto, da qui ci s'immette nella rotonda e si prende la 2^a uscita in Strada Provinciale Bitonto-Bitetto (SP87), proseguendo su via Bitetto si arriva a Piazza Diaz nella rotonda e si prende la 2^a uscita costeggiando la piazza sulla sinistra. Poi si svolta ancora a sinistra in Via Napoleone Primo e si prosegue fino a incrociare sulla destra Via Porta Reale, dove imboccandola, si arriva sulla destra al numero 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 817, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile è posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/1

Valore di stima del bene: € 64.000,00

CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, si è ritenuto opportuno procedere usando il metodo di stima sintetico o comparativo, pertanto sono state condotte indagine relative ai prezzi di mercato d'immobili in zona con analoghe caratteristiche e destinazione.

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione di atti di compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Palo del Colle, anche da diverse agenzie immobiliari locali.

Gli elementi emersi da tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini presso le agenzie immobiliari locali, sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari.

Il parametro unitario preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie commerciale, che considera la superficie al lordo dei muri perimetrali e interni.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione centrale, delle caratteristiche costruttive e impiantistiche, dell'antica epoca di costruzione, delle buone condizioni di

conservazione e manutenzione in cui si trova.

Dall'indagine effettuata presso gli agenti immobiliari locali e sul listino ufficiale della Borsa immobiliare di Bari, per immobili residenziali a Palo del colle dello stesso tipo ed epoca di costruzione, si è rilevato un prezzo medio di 700,00 €/mq in zona centrale.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riportate nel "listino dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" del Comune di Modugno (1 sem.2022), per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, nella zona d'interesse, si è rilevato un prezzo oscillante fra €/mq 600,00 e €/mq 900,00.

La valutazione ha tenuto conto in particolare della posizione centrale e del buono stato di manutenzione degli interni che fanno salire leggermente sopra la media il valore di stima, quindi alla luce di tutte le considerazioni fatte si può stimare come più attendibili un **valore unitari di mercato pari a €/mq 800,00, diconsi Ottocento/00.**

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento ubicato a Palo del colle (Ba) - Via Porta Reale N.8, Piano 1-3	80 mq	800,00 €/mq	€ 64.000,00	100%	€ 64.000,00
Valore di stima:					€ 64.000,00

Il valore commerciale stimato del bene è pari a € 64.000,00 diconsi euro Sessantaquattromila/00.

Adeguamento della Stima

Tale valore di stima deve essere ulteriormente deprezzato per tener conto dei costi tecnici per la sanatoria delle difformità catastali ed edilizie ammontanti in totale ad € 2.000,00.

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (€ 64.000 x 15%)	15,00 (€ 9.600)	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2.000,00	€
TOTALE	11.600,00	€

Valore finale adeguato: € 64.000 - € 11.600 = € 52.400,00

Dopo i deprezzamenti applicati al valore stimato, per le particolari condizioni in cui si trova l'immobile su esposte, **il valore finale di stima del bene** opportunamente arrotondato equivale ad **€ 52.000,00 diconsi Euro Cinquantaduemila/00.**

Valore finale di stima del lotto: € 52.000,00

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, 18/10/2024

154
Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. CIPRIANO
OSIELLO

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - All. A VERBALE DI SOPRALLUOGO (1 allegato)
- ✓ N° 2 - All. B RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO (Aggiornato al 17/07/2024)
- ✓ N° 3 - All. C PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI (Aggiornate al 10/07/2024)
- ✓ N° 4 - All. D PIANTA RILIEVO STATO DI FATTO (Aggiornato al 17/07/2024)
- ✓ N° 5 - All. E ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 - All. F VISURE IPOTECARIE (Aggiornate al 10/07/2024)
- ✓ N° 7 - All. G DOCUMENTI UTC DI PALO DEL COLLE (Aggiornate al 08/10/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (Ba) - Via Porta Reale n.8 al piano1-3

Si tratta di appartamento composto da 2 vani e accessori, posto al primo piano di un edificio di antica costruzione con annessa soffitta sul terrazzo condominiale al terzo piano, situato nel centro storico di Palo del Colle. L'area è ben servita da attività commerciali e da servizi quali chiese, uffici comunali e mercato coperto, inoltre vi è una certa disponibilità di parcheggio nelle vicinanze.

L'immobile è raggiungibile da Bari percorrendo la S.S. 96 verso Altamura fino all'uscita Palo del Colle centro-Bitetto, da qui ci s'immette nella rotonda e si prendi la 2^a uscita in Strada Provinciale Bitonto-Bitetto (SP87), proseguendo su via Bitetto si arriva a Piazza Diaz nella rotonda e si prende la 2^a uscita costeggiando la piazza sulla sinistra, poi si svolta ancora a sinistra in Via Napoleone Primo e si prosegue fino a incrociare sulla destra Via Porta Reale, dove imboccandola, si arriva sulla destra al numero 8.

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

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 21, Part. 817, Sub. 8, Categoria A3

Destinazione urbanistica:

L'edificio realizzato nel 1828, come da iscrizione sul concio di chiave del portone quindi antecedente al 1942, è situato nel centro storico. Per la precisione secondo il vigente P.U.G. di Palo del Colle, approvato dalla Regione con delibera n. 2471 del 16/12/2008, ricade su area urbana tipizzata attualmente come zone A2 (zona di interesse storico-ambientale), soggetta alle norme previste dalle NTA relative.

Prezzo base d'asta: € 52.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 804/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - Via di Porta Reale n.8, piano 1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	intera
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo economico Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 817, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	80 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento composto da 2 vani e accessori, posto al primo piano di un edificio di antica costruzione con annessa soffitta sul terrazzo condominiale al terzo piano, situato nel centro storico di Palo del Colle. L'area è ben servita da attività commerciali e da servizi quali chiese, uffici comunali e mercato coperto, inoltre vi è una certa disponibilità di parcheggio nelle vicinanze. L'immobile è raggiungibile da Bari percorrendo la S.S. 96 verso Altamura fino all'uscita Palo del Colle centro-Bitetto, da qui ci si immette nella rotonda e si prendi la 2ª uscita in Strada Provinciale Bitonto-Bitetto (SP87), proseguendo su via Bitetto si arriva a Piazza Diaz nella rotonda e si prende la 2ª uscita costeggiando la piazza sulla sinistra, poi si svolta ancora a sinistra in Via Napoleone Primo e si prosegue fino a incrociare sulla destra Via Porta Reale, dove imboccandola si arriva sulla destra al numero 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dai coniugi comproprietari che vi abitano con la figlia minorenni.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA PORTA REALE N.8, PIANO 1-3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario:
Iscritto a Bari il 04/06/2007 Reg. gen. 32932 - Reg. part. 7159
Importo: € 110.000 - Capitale: € 220.000
A favore:
Contro: ;
Rogante: Reboli Francesco di Bari
Data: 31/05/2007 N° repertorio/raccolta: 517684/ 27361.

Trascrizioni

PIGNORAMENTO del 21/02/2019 n. Rep. 1821/2019:
Trascritto a BARI il 10/07/2019
Reg. gen. 31684 - Reg. part. 22720
A favore di
Contro

