TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Rg n.288/2023

Immobile in VIA DONNOLA, 14

A Gioia del Colle - BA

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

Perizia n. 288/2023 – **ESECUZIONE IMMOBILIARE- GIUDICE DR.SSA CAVALLO MARINA**

PROMOSSA DA

SIG…….

C.F.:

NEI CONFRONTI DEL SIG. XXXX

nato a Bari (BA) il 18.5.xxxxC.F.: *XXXX*

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Lotto Unico 5

Titolarità 5

Confini 5

Consistenza 5

Cronistoria Dati Catastali 6

Dati Catastali 9

Precisazioni 8

Stato conservativo 8

Parti Comuni 9

Servitù, censo, livello, usi civici 9

Caratteristiche costruttive prevalenti 9

Stato di occupazione 9

Provenienze Ventennali 9

Formalità pregiudizievoli 11

Normativa urbanistica 12

Regolarità edilizia 11

Vincoli od oneri condominiali 12

Stima / Formazione lotti 12

Riserve e particolarità da segnalare 14

Riepilogo bando d'asta 16

Lotto Unico 16

Schema riassuntivo N.288/2023 del R.G.E. 17

Lotto Unico 17

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

INCARICO

Con ord. Drl 288/2023 venivano formulati i quesiti. All'udienza del 16/07/2024 la sottoscritta Arch. Aceto Claudia, con studio in Via Re David, 14 - 70125 - (BA), e-mail: clodias13@gmail.com, PEC: claudia.aceto@archiworldpec.it, Tel. 351.6890254 **veniva nominato Esperto** per accertare il valore dell'immobile e in data 18 .07.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione per una ESECUZIONE IMMOBILIARE, sono costituiti dal seguente immobile:

Bene unico – immobile su più livelli ubicato a GIOIA DEL COLLE (BA) – DONNOLA N. 14,

- ✓ **Il 1° sopralluogo in data 09.09.2024 alle ore 16.00 si è potuto espletare della presenza dell' occupante la sig.ra XXXXXXXXcf. XXXX e creditrice dell' immobile, e del custode l' AVVOCATO LEONARDO DONGIOVANNI .**
- ✓ **Il 2° sopralluogo in data 24.09.2023 in presenza del sig. XXXXXXXX occupante e creditrice dell' immobile, cf. XXXX e del custode avv. LEONARDO DONGIOVANNI**
- ✓ Per l'esaustivo svolgimento del compito affidatomi, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune ed ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all' unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI; l'Archivio Notarile Distrettuale di BARI; l'Ufficio Tecnico del Comune di GIOIA DEL COLLE.

DESCRIZIONE

Ubicato nella zona A2 del centro di Gioia del Colle l'immobile è una palazzina in muratura portante, in parte mista a solai in latero cemento, costituita da 2 piani ed un terrazzo; l'ingresso all' appartamento avviene dalla strada, con porta diretta e unica rampa laterale in graniglia di granito che porta ai vari piani, che conduce direttamente al primo livello costituito da soggiorno, cucina e bagno, tramite una seconda rampa si accede alla camera da letto, bagno 2, e zona lavanderia; una terza rampa conduce direttamente al torrino del terrazzo partendo dal disimpegno del piano n. 2; il soggiorno mediamente illuminato da una portafinestra in legno, e tramite una porta si collega alla cucina, areata ed illuminata da una seconda porta finestra, un piccolo disimpegno conduce al bagno, poco illuminato dotato di una finestra di piccole dimensioni, che consente luce ed aria con affaccio su lato strada via DONNOLA; al secondo piano invece si accede direttamente ad una camera da letto, un piccolo disimpegno porta a un secondo bagno, ed una lavanderia e ulteriore ripostiglio;

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

tramite porta in ferro dal disimpegno si accede ad un ultima rampa, che conduce la terrazzo dell' immobile in parte pavimentato; l' appartamento è termoautonomo, con caldaia ubicata sulla parete dell' ultima rampa , di cui non si è potuto testare il funzionamento, alimenta i radiatori ubicati nelle camere e nei bagni e nei disimpegni; il pavimento della casa è in gres chiaro in discreto stato in tutte le camere, ceramiche di rivestimento in bagno e mattonelle in ceramica in cucina; gli infissi esterni della casa sono porte finestre in legno con oscuranti a battente, mentre nei bagni due piccole finestre che non garantiscono la giusta illuminazione, le porte interne in legno, il CTU rileva la presenza di tre piccolissimi balconi nel soggiorno, cucina, e camera da letto, in generale le finiture sono mediocri e datate.

Non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato come segue:

Bene N° 1 – immobile ubicato a GIOIA DEL COLLE (BA) VIA DONNOLA , N.14 ingresso da strada.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene a :

XXXX Nato a BARI ***NATO IL BARI*** (Proprietà 1/1)

- ***Codice fiscale: XXXX***

CONFINI

L' immobile ubicato in Via Donnola N.14 confina a nord con la strada via DONNOLA, a est con la strada VIA PERGOLA, a ovest con la particella 1333, a sud con un'altra particella la n. 1331.

CONSISTENZA

Con riferimento alle norme UNI 10750 ed a quelle più comunemente adoperate nel mercato delle compravendite immobiliari, ai fini della valutazione della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote dei tramezzi e dei tompagni;
- le quote percentuali delle pertinenze di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini cantine, secondo i

coefficienti comunemente adoperati nel mercato delle compravendite immobiliari, riportati nella tabella che s egue. I vani che sono stati conteggiati sono i seguenti:

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente	Superficie netta ragguagliata
Piano primo			
Soggiorno	17.88 mq.	100%	17.88 mq.
Cucina	7 mq.	100%	7 mq.
Bagno 1	2.13 mq.	100%	2.13 mq.
Disimpegno 1	3.10 mq.	100%	3.10 mq.
Rampa N.3	17.28 mq.	100%	17.28 mq.
Piano secondo			
Camera da letto	14.72 mq.	100%	14.72 mq.
Disimpegno 2	1.50 mq.	100%	1.50 mq.
Bagno 2	3.70 mq.	100%	3.70 mq.
Ripostiglio	5.76 mq.	100%	5.76 mq.
Lavanderia	2.77 mq.	100%	2.77 mq.
		SOMMANO	**75.84 mq.**
Terrazzo	25 mq.	30%	7.5 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	**75.84** mq.	mq.	100 %	**75.84 mq.**	***1-2***
TERRAZZO	**25 mq.**	**mq.**	**30 %**	**7.5 mq**	
			SOMMANO	***83.34 mq.***	

Sup. netta commerciale totale è Sup. del 1° + 2°. + terrazzo . = 83.34 mq. a cui aggiungere la sup lorda muri confinanti di circa sup. 9.50 mq., consegue una sup. convenzionale lorda : **92.84 mq.**

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

IL BENE NON È DIVISIBILE IN NATURA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1991 al 17/05/2017	SIGxxxxXXXX NATO A BARI IL18.05.1949 C.F. : XXXX PROPRIETÀ 1\1	Catasto Fabbricati Fg.,61 Part.1332, Sub.2 Categoria A4 Sup. 74 Cl.3, VANI 4.5 Rendita 325.37 euro
DA 21/04/1987 A 23/01/1991	xxxxxxxxx nata a TARANTO (TA) il 24/11/1962 CF. CRDNTL62S64L049S	Fg.,61 Part.1332, Sub.2 Categoria A4 Cl.3, VANI 4.5 rendita lira 648.00
01/09/1954 al 21/04/1987	xxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx.	Fg.,61 Part.1332, Sub.2 Categoria A4 Cl.3, VANI 4.5 Rendita lira 648.00
Fino a 01/09/1954	xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx Proprietà 1/3	Fg.,61 Part.1332, Sub.2 Categoria A4 Cl.3, VANI 4.5 Rendita lira 648.00

Dati rilevati in catasto:

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	1332	2		A/4	3	4.5VANI	Totale 74 mq. ESCLUSE AREE SCOPERTE 70 mq.	325.37 €	1-2	-

Identificato al catasto Fabbricati - foglio 61 , particella1332 sub.2 , via Donnola 14, cat. A4, classe 3, vani 4.5, rendita euro 325.37

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le dichiarazioni catastali agli atti : le modifiche interne autorizzate dal comune per la creazione di bagni, e disimpegni sia al primo piano che al secondo piano, non risulta agli atti della dichiarazione catastale, inoltre il terrazzo di proprietà rilevato nel sopralluogo non esiste negli atti catastali .

PRECISAZIONI

- ✓ Dal verbale di sopralluogo del 24.09.2024 è emerso che al 2° piano, il terrazzino originario con accesso dal vano ripostiglio è stato chiuso da pareti e serramenti, senza autorizzazione edilizia.
- ✓ Presso l'U.T.C di GIOIA DEL COLLE rinviene l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 222 del 27/07/1988 che autorizza modifiche interne con nuove tramezzature al primo piano e del secondo piano e solaio in latero cemento in una porzione del 2° piano.
- ✓ NON RISULTANO AGGIORNAMENTI DELLA PLANIMETRIA CATASTALE dal 30.06.1965 e non esiste la planimetria del terrazzo al 3° piano .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato, riscontro infiltrazioni con conseguente staccamento pellicola a causa di infiltrazioni, in ambienti privi di isolamento, in corrispondenza del soffitto della cucina, angolo del bagno n.1 del 1° livello, al 2° piano sul soffitto della camera da letto, e nel bagno n.2 del secondo piano, ringhiere dei balconi e della copertura del terrazzo in avanzato stato di ossidazione.

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni con altri immobili, confina a nord con la strada via DONNOLA N. 14, a ovest con la particella n. 1333, a Est con via Pergola.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. Fondazioni: fondazione plinti isolati, una struttura intelaiata in cemento armato.

2. Esposizione: L' immobile ubicato sulla **Via DONNOLA N. 14, GIOIA DEL COLLE** .

3. L' altezza interna utile al piano 1° h = 3.10 ml. gli altri ambienti dello stesso piano hanno altezze variabili, al piano 2° il soffitto camera è ribassato h.=2.60 ml .

4. Str. verticali: una struttura intelaiata, in cemento armato

5. Solai: in latero cemento, non rilevo presenza di disegni esecutivi essendo un edificio ante '67-

6. Finitura esterna: intonaco bianco bocciardato in condizioni discrete.

7. Finitura interna: pittura lavabile, bianca nel soggiorno, e camera e disimpegni.

8. Pavimentazione gres nelle camere e ceramica in bagno; sul terrazzo calpestabile, in alcuni punti mattonelle per esterni in altri, impermeabilizzazione a vista, in cattivo stato di conservazione.

9. Infissi esterni ed interni: legno con oscuranti esterni in legno, porte in legno tamburato.

10. Impianto elettrico: sottotraccia.

11. Impianto idrico: acqua proveniente dall' acquedotto, con impianto idrico centralizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig.ra XXXXXXXXdi cui cf. senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni presso la conservatoria di BARI emerge quanto segue:

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

- ✓ 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, si conferma la proprietà

ATTO DI COMPRAVENDITA

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17.05.2017	SIG.xxxxxxxx XXXX NATO IL xxxxxxxxxxxxxxxxxx CF. XXXX	NOTAIO DR.SSA xxxxxx	05.06.2017	1916	

TRASCRIZIONE

Periodo	Proprietà	Presso	Data	Reg. gen	Reg. part
17/05/2017	Proprietà 1\1	CONSERVATORIA DI BARI	06/05/2017	22684	16020

REGISTRAZIONE

Presso	Data	Reg. N°
AG.ENTRATE DI GIOIA DEL COLLE	02/06/2017	5521

TRASCRIZIONE

Periodo	Proprietà	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
23.01.1991 A 17.05.2017	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx1	CONSERVATORIA DI BARI	29/10/1991	25482	19751

Presso	Data	Reg. N°

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

AG.ENTRATE DI GIOIA DEL COLLE	11.02.1991	1471

ATTO DI COMPRAVENDITA

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
21.04.1987 al 23.01.1991	xxxxx NATA IL 24.11.1962 C.Fxxxxxxxxxx Proprietà 1\1	NOTAIO DR VILLANOVA	23.01.1991	40451	14566

TRASCRIZIONE

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI BARI	15.02.1991	8052	6594

REGISTRAZIONE

Presso	Data	Reg. N°	Vol. n°
AG. ENTRATE DI GIOA DEL COLLE	11.02.1991	1471	1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 20.10.2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- *TRASCRIZIONE del 12/07/2023 contro XXXX- Registro Particolare 25840 Registro Generale 34178 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 1313 del 04/07/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

L'immobile è un immobile ante ’67 , con difformità di chiusura del terrazzo al 2° PIANO. Si trova in una zona di rispetto del centro storico nota come A2. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

Irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che **al secondo piano, il terrazzo accessibile dal ripostiglio, è stato perimetrato da pareti sui lati per creare un piccolo vano chiuso da veranda.**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica come segue: è ubicato nella zona A2, del contesto urbano di rispetto del centro storico di GIOIA DEL COLLE, una zona che soggetta ad alcune restrizioni, in essa gli interventi sull’ esistente possono *solo mantenere l'attuale assetto architettonico-ambientale; l'attività edilizia consentita in A2 è indirizzata al risanamento conservativo e non l’aumento di volumetria che in questo caso non sarebbe sanabile neanche per le tolleranze dei recenti decreti, il decreto-legge 69/2024.*

Come si evince dagli atti di compravendita l’ unico titolo abilitativo rinvenuto, è coerente con lo stato dei luoghi, salvo la difformità edilizia rilevata al 2° piano come descritta alla pag. 8 di questa relazione.

Con l’accesso agli atti si evince che:

- ✓ **Lo Stabile è stato realizzato ante ’67 privo di documentazione accertante.**
- ✓ **Esiste un’autorizzazione edilizia la n. 222 del 27.07.1988 PROT. 23738/11527 per variante di distribuzione interna piani 1,2 e per sostituzione di porzione del solaio copertura in latero cemento.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ✓ A.P.E .
- ✓ Non rilevo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ✓ Impianto termico: non è stato consegnato il libretto della caldaia

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

1. non sono presenti vincoli paesaggistici ma l’edificio ricade nella zona A2 area di rispetto del centro storico.
2. non esiste un amministratore protempore .
3. non sono presenti insoluti.

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

UNICO LOTTO

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

Bene N° 1 – immobile 3 livelli incluso il terrazzo, ubicato a GIOIA DEL COLLE (BA) - *VIA DONNOLA N. 14* .

La stima è stata elaborata con il metodo comparativo tiene conto delle valutazioni del mercato immobiliare locale, ed i valori delle compravendite per immobili in zona ristrutturati per beni simili in zona hanno un valore medio di 750.00 €/ mq. Essi sono interpolati con la banca dati, dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2024**,** da cui risulta una forbice per edifici di civile abitazione cat. A.4 della stessa categoria compresa tra ai *600 €/ mq.,* per un valore massimo di *963,85* €/ mq.; si ottiene il valore medio di **781.92 €/ mq.,** per l'interpolazione dei due valori medi si ricava **765.96 €/ mq.**

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

Bene N° 1 - immobile *GIOIA DEL COLLE (BA) –VIA DONNOLA 14*	92.84 mq.	**765.96 €/ mq**	100,00%	71.111,72 €
			Valore di stima:	71.111,72 €

Considerata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, ***ovvero:*** 71.111,72 € ***x 15% = 60.444,96€***

(diconsi SESSANTAMILAQUATTROCENTOQUARANTAQUATTRO/96 EURO) .

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Dal valore ottenuto sono da detrarsi le regolarizzazioni seguenti:

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

1. *Costo della pratica e del tecnico per la rettifica catastale: modifica muratura interna per realizzazione di zona soggiorno e bagni al 1° e 2° piano e costituzione terrazzo pertinenziale. Costo 400,00 euro + 50.00 euro al catasto.*

2. *Demolizione di volumetria abusiva, per chiusura vano di servizio al 2 ° piano di sup. 2.77 mq., non sanabile per il regolamento attuale, sul quale sono state realizzate copertura e pareti perimetrali, che vanno demolite, a su cui sommare il costo del trasporto in discarica autorizzata del materiale di rifiuto e il ripristino dei luoghi per un totale di 2.500,00 euro.*

3. ***Considerati gli adeguamenti per la regolarizzazione dell' irregolarità rinvenuta, il valore di stima dell'immobile ammonta a 57.494,96 €***

   Cinquantasettemilaquattrocentonovantaquattro/96 euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE: RIEPILOGO

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto nominato per accertare il valore dell'immobile oggetto di ipoteca (art. 2890 co. 2 c.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.
19 pagine

BARI, li 09.12.2024

L'Esperto

Arch. Aceto Claudia

Pagine 19- ELENCO ALLEGATI:

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

- ✓ N. 1. FOTO – FOTO
- ✓ N. 2. ATTO DI PROVENIENZA - ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 1916 DEL 17.05.2017 - DR.SSA ANNALISA STASI
- ✓ N. 3 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n**. 222 del 27.07.1988 PROT. 23738/11527**
- ✓ N. 4 PIANTA CATASTALE
- ✓ N. 5 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N. 6 VISURA STORICA
- ✓ N.7 PLANIMETRIA IMMOBILE RESTITUTITA DAL CTU- FORMATO A.4
- ✓ N. 8 VERBALI DI SOPRALLUOGO N. 1- N.2
- ✓ N. 9 A.P.E
- ✓ N.10 CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a GIOIA DEL COLLE (BA) - VIA DONNOLA14
si segnalano

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg.61 Part.1332 Sub.2 , Categoria A4 ,cl.3 , vani 4,5 super-catastale 74 mq.

- Destinazione urbanistica: l'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica, ai sensi delle leggi urbanistiche in vigore, salvo le segnalazioni delle difformità segnalate a pag .13

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 288/2023

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - IMMOBILE A 2 PIANI CON TERRAZZO

Ubicazione:	GIOIA DEL COLLE (BA) - VIA DONNOLA14,		
Diritto reale:	proprietà	**Quota**	*1\1*
Tipologia immobile:	**IMMOBILE RESIDENZA** Identificato Fg.61 Part.1332 Sub.2 , Categoria A4 ,cl.3 , vani 4,5.	**VANI 4,5** **Valore**	***57.494,96 €***
Stato conservativo:	DISCRETO diverse parti ammalorate per infiltrazioni , bagni, cucina, camera		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Descrizione:

Ubicato nella zona A2 del centro di Gioia del Colle l'immobile è una palazzina in muratura portante, in parte mista a solai in latero cemento, costituita da 2 piani ed un terrazzo; l'ingresso all' appartamento avviene dalla strada, con porta diretta e unica rampa laterale in graniglia di granito che porta ai vari piani, che conduce direttamente al primo livello costituito da soggiorno, cucina e bagno, tramite una seconda rampa si accede alla camera da letto, bagno 2, e zona lavanderia; una terza rampa conduce direttamente al torrino del terrazzo partendo dal disimpegno del piano n. 2; il soggiorno mediamente illuminato da una portafinestra in legno, e tramite una porta si collega alla cucina, areata ed illuminata da una seconda porta finestra, un piccolo disimpegno conduce al bagno, poco illuminato dotato di una finestra di piccole dimensioni, che consente luce

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

ed aria con affaccio su lato strada via DONNOLA; al secondo piano invece si accede direttamente ad una camera da letto, un piccolo disimpegno porta a un secondo bagno, ed una lavanderia e ulteriore ripostiglio; tramite porta in ferro dal disimpegno si accede ad un ultima rampa, che conduce la terrazzo dell' immobile in parte pavimentato; l' appartamento è termoautonomo, con caldaia ubicata sulla parete dell' ultima rampa , di cui non si è potuto testare il funzionamento, alimenta i radiatori ubicati nelle camere e nei bagni e nei disimpegni; il pavimento della casa è in gres chiaro in discreto stato in tutte le camere, ceramiche di rivestimento in bagno e mattonelle in ceramica in cucina; gli infissi esterni della casa sono porte finestre in legno con oscuranti a battente, mentre nei bagni due piccole finestre che non garantiscono la giusta illuminazione, le porte interne in legno, il CTU rileva la presenza di tre piccolissimi balconi nel soggiorno, cucina, e camera da letto, in generale le finiture sono mediocri e datate.

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Trascrizione

- *TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 25840 Registro Generale 34178*

  Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 1313 del 04/07/2023

  ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: ACETO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32ef85