

VBf

STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto
www.vitobiancofiore.it

VBf

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica D'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. R.G.E. 422/2019

promossa da

(Avv. Fabio Vito Letizia)

contro

G.E. Dott.ssa CHIARA CUTOLO

Custode giudiziario Avv. GIUSEPPINA OSTUNI

Esperto Ing. VITO BIANCOFIORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 4 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 1 di 78

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13a961d4804a988e7ac264ebad64fc36



INDICE

Premessa	pag. 3
Descrizione dei lotti	pag. 4
Analisi tecnico documentale dei lotti	pag. 8
Stima del valore di mercato dei lotti	pag. 45
Riepilogo bando d'asta	pag. 60
Schema riassuntivo della procedura esecutiva	pag. 66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	pag. 75

ALLEGATI

Atti di provenienza
Certificato di Destinazione Urbanistica
Documentazione catastale
Documentazione ipotecaria
Foto
Planimetrie indicative dello stato dei luoghi

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



1. PREMESSA

In data 02/12/2019, il sottoscritto Ing. Vito Biancofiore, nato a Bari (BA) il 20/06/1983 ed ivi domiciliato alla Via Sigismondo Castromediano civ. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8918 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al n. 2623, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Da un'attenta analisi della documentazione versata in atti è emerso che il compendio oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Contrada Cazzillo s.n.c.;
- Locale commerciale ubicato a Bitonto (BA) - Corso Vittorio Emanuele, 3;
- Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 2;
- Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 4-6;
- Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Benedetto Cairoli, 5-7;
- Garage ubicato a Bitonto (BA) - Via Vincenzo Bellini, 27;
- Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte Calamita, 4.

Analizzate le caratteristiche ed ubicazione degli immobili, si è proceduto con la suddivisione del compendio in n. 7 lotti

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



distinti.

2. DESCRIZIONE DEI LOTTI

2.1 Lotto 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) -

Contrada Cazzillo s.n.c.

Trattasi di casa rurale accatastata con cat. A3 (sub. 1) munita di cantinola pertinenziale cat. C2 (sub. 2) sita in agro di Palo del Colle (BA) (Coord. Geografiche: N 41.060607, E 16.622647)

Il lotto risulta essere accessibile tramite una servitù di passaggio gravante sulla part. n. 80, che dalla pubblica via consente di giungere in prossimità del cancello di ingresso all'atrio comune posto a servizio sia dei due immobili pignorati che degli immobili fronteggianti siti sulle part. nn. 117 e 810.

Oltre che con le modalità anzidette, l'immobile cat. A3 risulta essere munito di n. 2 aperture che se smurate consentirebbero l'accesso diretto dalla part. n. 80.

La porzione abitativa è suddivisa in due volumi distinti, di cui uno sottoposto di m 1,30 rispetto al calpestio della corte costituito da un ampio ambiente munito di angolo cottura al cui culmine è allocato un varco di accesso all'ambiente retrostante. Dalla corte comune si accede inoltre all'ulteriore volume retrostante suddiviso internamente in n. 2 ambienti di cui uno adibito a servizio igienico.

Come accennato in precedenza completa il lotto una cantinola risultata inaccessibile nel corso delle operazioni peritali.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it





2.2 Lotto 2 - Locale commerciale ubicato a Bitonto (BA) -

Corso Vittorio Emanuele, 3

Il lotto oggetto di procedura è costituito da un locale commerciale sito in Bitonto (BA) al Corso Vittorio Emanuele civ.

3, distribuito n. 2 livelli: piano terra e piano scantinato.

Al piano terra si accede tramite un'ampia apertura fronteggiante la pubblica via, dalla quale si giunge all'interno di un ampio ambiente adibito alla vendita.

Sulla muratura posta a destra di chi accede si aprono n. 3 varchi che consentono di accedere ai due depositi adiacenti, di cui quello posto in posizione retrostante direttamente collegato alla zona adibita a servizio igienico.

All'interno dell'anzidetto deposito è presente una scala di collegamento con il deposito posto al piano scantinato, costituito da un ampio ambiente avente murature controterra.

2.3 Lotto 3 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi

Settembrini, 2

Il lotto in oggetto è costituito da un immobile catastalmente identificato come alloggio ubicato in Bitonto (BA) alla via Luigi Settembrini civ. 2, internamente distribuito su n. 2 livelli: piano terra e piano scantinato.

Il piano terra è costituito da un ambiente unico direttamente accessibile dalla pubblica via, originariamente collegato al vano deposito sottostante attualmente inaccessibile a causa



della chiusura del vano porta a servizio della scala interposta tra i due livelli.

Si precisa che l'immobile sarà destinato a deposito a seguito di quanto specificato nel seguito del presente elaborato, stante l'assenza di caratteristiche che possano lasciar presagire una vocazione abitativa dello stesso.

2.4 Lotto 4 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 4-6

Il lotto in oggetto è costituito da due immobili che seppur aventi subalterni differenti risultano essere internamente collegati da un varco.

Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via, essendo muniti di accessi identificati con civv. 4-6 di Via Luigi Settembrini.

Varcato l'accesso civ. 4 si giunge all'interno di un ampio ambiente provvisto di n. 2 vani porta.

Quello fronteggiante collega il cespite all'adiacente farmacia (si andrà a prevedere nel seguito la sua chiusura), mentre quello posto immediatamente a destra consente di accedere al cespite adiacente oggetto di procedura, costituito da un unico ambiente munito di servizio igienico.

2.5 Lotto 5 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Benedetto Cairoli, 5-7

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it





Il lotto in oggetto è costituito da due immobili che seppur aventi subalterni differenti risultano essere internamente collegati costituendo un'unica abitazione.

Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via, essendo muniti di accessi identificati con civv. nn. 5-7 di Via Benedetto Cairoli.

Varcato l'accesso sito al civ. n. 5 si giunge all'interno di un ampio ambiente provvisto di n. 2 vani porta, di cui quello fronteggiante che funge da collegamento con il vano retrostante, mentre quello a sinistra con un disimpegno munito di porta di accesso all'adiacente immobile costituito da un unico ambiente avente, come già detto, accesso separato dalla pubblica via.

2.6 Lotto 6 - Garage ubicato a Bitonto (BA) - Via Vincenzo

Bellini, 27

Trattasi di locale autorimessa sito al piano scantinato di un fabbricato condominiale, avente accesso dalla via Vincenzo Bellini civ. 27.

Rispetto alla rampa carrabile di accesso al piano scantinato proveniente dal livello stradale, l'immobile pignorato risulta essere ubicato immediatamente a sinistra di chi giunge al piano.

Il lotto è costituito da un unico ambiente munito di intercapedine adiacente.

2.7 Lotto 7 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte



Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Calamita, 4

Trattasi di locale deposito accatastato come alloggio, sito al piano seminterrato di un fabbricato storico, avente accesso diretto dalla Corte Calamita civ. 4.

L'immobile è costituito da un unico ambiente sottoposto dal piano stradale di ca. 50 cm.

3. ANALISI TECNICO-DOCUMENTALE DEI LOTTI

3.1 Lotto 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) -

Contrada Cazzillo s.n.c.

➤ Completezza documentazione ex art. 567

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

In ossequio a quanto espressamente richiesto dal quesito posto si segnala che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati correttamente indicati nella detta certificazione. Non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

➤ Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta appartenere a:

- (Nuda proprietà 1/1 - c.f.

debitore esecutato);

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

- (Usufrutto 1/1 - c.f.

comproprietario non esecutato).

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

- (Nuda proprietà 1/1 - in regime di separazione legale dei beni).

➤ Confini

L'immobile identificato con sub. n. 1 (alloggio) confina a nord e a est con l'atrio comune, a ovest con la part. n. 80 e a sud con la part. n. 810.

L'immobile identificato con sub. n. 2 (cantinola) confina a sud e a ovest con l'atrio comune, a est con la part. n. 118 e a nord con la part. n. 117.

➤ Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffic.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	95,70 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	3,40 m	T
Cantinola	20,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				131,40 mq		

Si precisa che il locale cantinola nel corso delle operazioni peritali è risultato inaccessibile.

➤ Dati Catastali

- N.C.E.U. del Comune di Palo del Colle - Foglio n. 15 - Part. n. 809 - Sub. n. 1 - Categoria A3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale / Totale 126 mq / Totale escluse aree scoperte 126 mq - Rendita € 309,87 - Piano T;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



- N.C.E.U. del Comune di Palo del Colle - Foglio n. 15 - Part.

n. 809 - Sub. n. 2 - Categoria C2 - Classe 3 - Consistenza 21

mq - Superficie catastale Totale 27 mq - Rendita € 56,40 -

Piano T.

➤ **Corrispondenza catastale**

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

➤ **Stato conservativo**

Il compendio nel corso delle operazioni peritali si mostrava in totale stato di abbandono.

➤ **Caratteristiche costruttive prevalenti**

Esposizione: nord, est, sud, ovest;

Altezza interna utile: variabile tra m 2,90 e m 3,80;

Strutture verticali: muratura portante in pietra con copertura a volta a botte (sub. 1) e a falda inclinata (sub. 2);

Pareti interne: parzialmente intonacate o con pietra a vista in tutti gli ambienti ad eccezione del servizio igienico piastrellato (sub. 1);

Pavimentazione interna: lastre di pietra in tutti gli ambienti ad eccezione del servizio igienico piastrellato (sub. 1);

Infissi esterni ed interni: ferro e vetro semplice (ove presente in corrispondenza delle finestre - sub. 1);

Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico-fognante (non collegato a reti comunali) in pessime condizioni

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



manutentive;

Dotazioni comuni: corte esterna.

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere libero. Nel corso delle operazioni risultava essere in stato di abbandono e pertanto inutilizzato. Pertanto, stante l'assenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sul compendio si ritiene che l'immobile sia nella disponibilità della sig.ra , usufruttuaria dell'immobile.

➤ **Provenienze Ventennali**

- Dal 05/06/1944 / nato a (BA) il
(proprietà in quota parte - c.f.)
/ Trascritto a Trani il 29/01/1945 n. RG 1528 n. RP 1416;
- Dal 05/10/1951 / nato a (BA) il
(proprietà pari a 1/1 - c.f.) /
Atto di divisione a rogito del Notaio Dott. F. Vacca del
05/10/1951 / Trascritto a Trani il 20/10/1951 n. RG 30924 n.
RP 29070;
- Dal 27/06/2006 / nato a (TA) il
(nuda proprietà quota pari a 1/1 - c.f.
) e nato a (BA) il
(usufrutto quota pari a 1/1) / Atto di donazione
a rogito del Notaio Dott.ssa Teresa Castellaneta del
27/06/2006 rep. n. 39954 / Trascritto a Bari il 22/07/2006 n.
RG 40819 n. RP 27784.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



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**

Il lotto risulta essere interessato dalla sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 a favore di
contro .

➤ **Normativa urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica acquisito attesta che il suolo su cui insiste il lotto oggetto di procedura è tipizzato come "Zona Agricola di Tipo E2" del vigente Piano Urbanistico Generale.

Con riferimento al P.P.T.R. della Regione Puglia la particella in oggetto ricade:

- nell'Ambito di Paesaggio "La Puglia Centrale" che rappresenta una articolazione del territorio regionale ai sensi dell'art. 135, comma 2 del Codice;
- nella zona con segnalazione architettonica, quale Masseria denominata Masseria Caiati o Villa Donadio, categoria

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Insediamiento con funzione abitativa/residenziale-produttiva di periodo Età Moderna (XVI-XVIII sec.) ed Età Contemporanea (XIX-XX sec.)

➤ **Regolarità edilizia**

La costruzione del lotto pignorato è antecedente al 01/09/1967. A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata a mezzo P.E.C. in data 12/05/2020, la Ripartizione competente del Comune di Palo del Colle ha fornito riscontro in data 19/05/2020, dichiarando ed attestando l'assenza di pratiche edilizie rilasciate.

3.2 Lotto 2 - Locale commerciale ubicato a Bitonto (BA) -

Corso Vittorio Emanuele, 3

➤ **Completezza documentazione ex art. 567**

In ossequio a quanto espressamente richiesto dal quesito posto si segnala che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati correttamente indicati nella detta certificazione. Non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

➤ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta appartenere a:

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it





- (Nuda proprietà 1/1 - c.f.

- debitore esecutato);

- (Usufrutto 1/1 - c.f.

comproprietario non esecutato).

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

- (Nuda proprietà 1/1 - in regime di separazione legale dei beni).

➤ Confini

L'immobile in oggetto confina a nord-ovest con il Corso Vittorio Emanuele, a sud-ovest con i subb. nn. 1-2-13, a sud-est con la part. n. 2216 e a nord-est con i subb. nn. 7-8.

➤ Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	160,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	3,20 m	T
Deposito	40,00 mq	40,00 mq	0,35	14,00 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		

➤ Dati Catastali

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 217
- Sub. n. 14 - Categoria C1 - Classe 5 - Consistenza 111 mq
- Superficie catastale / Totale 186 mq - Rendita € 2.396,26
- Piano T-S1.

➤ Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Si segnala la presenza



di piccole difformità interne afferenti:

- l'abbattimento delle tramezzature che dividevano la zona vendita dal retro;
- l'apertura di un varco di collegamento tra i due depositi al piano terra;
- l'apertura di un varco di collegamento con l'adiacente sub. 2 (ricadente nella procedura de qua)
- la creazione di un soppalco a copertura della zona adibita a servizio igienico;
- l'accorpamento di parte del servizio igienico all'adiacente unità avente sub. n. 1 per creazione di servizio igienico.

A seguito della regolarizzazione urbanistica del cespite, dovrà prevedersi l'aggiornamento delle planimetrie catastali per un onere pari a € 500,00 comprensivo di diritti di segreteria, oneri fiscali e onorario del tecnico incaricato.

➤ **Stato conservativo**

Nel corso delle operazioni peritali l'immobile presentava buone condizioni manutentive.

➤ **Caratteristiche costruttive prevalenti**

Esposizione: nord-ovest/sud-est;

Altezza interna utile: variabile tra m 3,20 della zona vendita a m 3,50 nei depositi;

Strutture verticali: muratura portante;

Pareti interne: parzialmente intonacate a civile e parzialmente in pietra a vista; nei bagni rivestite con piastrelle in gres;

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Pavimentazione interna: pietra al piano terra, cotto al piano

interrato e gres nei servizi igienici;

Infissi esterni ed interni: porta d'ingresso in legno, infissi

vetrati in ferro;

Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico-fognante e condizionamento in buone condizioni manutentive.

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere occupato dal debitore per l'esercizio della sua attività di farmacia.

➤ **Provenienze Ventennali**

- Dal 16/06/1983 / nato a (BA) il

(proprietà quota pari a 1/1 -) /

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Mauro Rocca

del 16/06/1983 rep. n. 23565 racc. n. 4595 / Trascritto a Bari

il 13/07/1983 n. RG 21589 n. RP 18293;

- Dal 20/06/2006 / nato a (TA) il

(nuda proprietà quota pari a 1/1 - c.f.

) e nato a (BA) il

(usufrutto quota pari a 1/1 -) /

Atto di donazione a rogito del Notaio Dott.ssa Teresa

Castellaneta del 20/06/2006 rep. n. 39832 racc. n. 5684 /

Trascritto a Bari il 12/07/2006 n. RG 38219 n. RP 25887 e

successiva rettifica trascritta a Bari il 12/01/2012 n. RG

1225 n. RP 917.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



• 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**

Il lotto risulta essere interessato dalla sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto a Bari il 21/07/2014 n. RG 25100 n. RP 2987 gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 (importo € 378.000,00) a favore di
Contro ;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritto a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851 gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 (importo € 150.000,00) a favore di
Contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 a favore di
contro .

➤ **Normativa urbanistica**

L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



N.T.A.

➤ **Regolarità edilizia**

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come riferito tramite nota P.E.C. del 24/04/2020 da parte dell'Ufficio Tecnico di Bitonto, non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite periziato.

Si ritiene pertanto che con riguardo alla legittimità urbanistica, l'unico supporto da considerare sarà quello delle planimetrie catastali, rispetto alle quali si è acclarata la sussistenza delle seguenti discrasie:

- abbattimento delle tramezzature che dividevano la zona vendita dal retro;
- apertura di un varco di collegamento tra i due depositi al piano terra;
- creazione di un soppalco a copertura della zona adibita a servizio igienico;
- l'accorpamento di parte del servizio igienico all'adiacente unità avente sub. n. 1;
- l'apertura di un varco di collegamento con l'adiacente sub. 2.

Per regolarizzare quanto pocanzi menzionato (ad eccezione dell'ultimo punto) si ritiene necessaria l'apertura di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, implicante un esborso pari a € 7.500,00

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



comprendivo di sanzione pecuniaria, oneri fiscali, diritti di segreteria e onorario del tecnico incaricato (pratica da intendersi comprensiva della sanatoria della componente impiantistica).

L'ultimo punto sarà invece oggetto di ripristino dello status quo ante implicante un onere pari a € 250,00 (pari al 50% dell'onere totale di € 500,00 da condividersi con l'adiacente sub. 2).

3.3 Lotto 3 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 2

➤ **Completezza documentazione ex art. 567**

In ossequio a quanto espressamente richiesto dal quesito posto si segnala che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati correttamente indicati nella detta certificazione. Non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

➤ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta appartenere a:
- (Proprietà 1/1 - c.f. -
debitore esecutato).

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it






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

- (Proprietà 1/1 - in regime di separazione legale dei beni).

➤ **Confini**

Il lotto in oggetto confina a nord-ovest con Corso Vittorio Emanuele, a sud-ovest con Via Luigi Settembrini, a sud-est con l'adiacente sub. n. 2 e a nord-est con il sub. n. 14.

➤ **Consistenza**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio e scala piano terra	24,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,80 m	T
Deposito	180,00 mq	180,00 mq	0,30	54,00 mq	4,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		

Le aliquote per il calcolo della superficie commerciale sono state reperite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa. In realtà per il deposito al piano interrato il coefficiente di merito sarebbe dovuto essere del 35%; a fronte dell'inaccessibilità dello stesso e dei fattori di incertezza afferenti la reale metratura e consistenza, dati tratti graficamente dalla planimetria catastale acquisita, si è optato per l'applicazione di una decurtazione cautelativa del 5%.

➤ **Dati Catastali**

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 217



Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



- Sub. n. 13 - Categoria A3 - Classe 5 - Consistenza 2 vani

- Superficie catastale / Totale 81 mq / Totale escluse aree

scoperte 81 mq - Rendita € 160,10 - Piano T-Sl.

➤ **Corrispondenza catastale**

L'unica discrasia rilevata riguarda la chiusura del varco posto tra il locale al piano terra e la rampa di scale di collegamento con il deposito sito al piano interrato, risultato per tale ragione inaccessibile.

Nelle visure risulta essere erroneamente riportata la quota di nuda proprietà pari a 1/1, invece che la piena proprietà; si ritiene inoltre che la categoria catastale assegnata sia errata stante l'assenza di caratteristiche del cespite che lo rendano conforme alla destinazione abitativa. A tal proposito parrebbe maggiormente plausibile una destinazione d'uso a deposito, così come dichiarato per il vano sottostante.

La prima circostanza sarà oggetto di ripristino dello status quo ante, che pertanto non implicherà l'aggiornamento della planimetria catastale.

La seconda, invece, dovrà essere oggetto di apposita domanda di allineamento dei dati riportati.

Quanto sopra implicherà un esborso pari a € 500,00 comprensivi di diritti per la riproduzione di copia conforme dell'atto di provenienza, diritti di segreteria e onorario del tecnico incaricato.

➤ **Stato conservativo**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Nel corso delle operazioni peritali, la porzione di immobile visibile presentava sufficienti condizioni manutentive. Secondo quanto riportato dal debitore, invece, la porzione inaccessibile presentava condizioni pessime sin dall'epoca dell'avvenuta chiusura del varco di collegamento.

➤ **Caratteristiche costruttive prevalenti**

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna utile: variabile tra m 2,00 e m 4,20 stante la presenza di una copertura a volta;

Strutture verticali: muratura portante in pietra;

Pareti interne: intonacate a civile;

Pavimentazione interna: ceramica;

Infissi esterni ed interni: porta esterna in alluminio preverniciato con doppio vetro;

Dotazione impiantistica: impianto elettrico collegato all'adiacente locale farmacia.

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere detenuto dal debitore.

➤ **Provenienze Ventennali**

- Dal 21/12/1995 / nato a (TA) il

(proprietà quota pari a 1/1 - c.f.

) / Atto di assegnazione a socio a rogito del

Notaio Dott. Alfredo Polito del 21/12/1995 rep. n. 235154

racc. n. 22093 / Trascritto a Bari il 30/12/1995 n. RG 41398

n. RP 31337.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



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.

➤ **Formalità pregiudizievoli**

Il lotto risulta essere interessato dalla sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto a Bari il 06/12/2007 n. RG 65321 n. RP 14219 gravante sulla piena proprietà quota pari a 1/1 (importo € 400.000,00) a favore di
contro ;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritto a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851 gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 (importo € 150.000,00) a favore di
Contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 a favore di
contro .

➤ **Normativa urbanistica**

L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle

N.T.A.

➤ **Regolarità edilizia**

Come riferito tramite nota P.E.C. del 24/04/2020 da parte dell'Ufficio Tecnico di Bitonto, non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite periziato.

Si ritiene pertanto che con riguardo alla legittimità urbanistica, l'unico supporto da considerare sarà quello delle planimetrie catastali, rispetto alle quali si è acclarata la sussistenza dell'unica discrasia afferente la chiusura del vano porta di collegamento con il piano scantinato.

A tal proposito si ritiene di dover prevedere un intervento di ripristino dello status quo ante implicante un esborso economico pari a € 2.500,00 comprensivi di opere edili, onorario del tecnico incaricato, oneri fiscali e diritti di segreteria per l'apertura della pratica di S.C.I.A., tramite la quale sarà perseguibile, ove richiesto, il cambio di destinazione d'uso da abitativo a deposito.

In subordine si andrà a prevedere un ulteriore esborso di € 3.000,00 riguardante il distacco dell'impianto elettrico dall'adiacente locale farmacia, implicante domanda di allaccio ENEL ed eventuali opere impiantistiche con successivo rilascio di certificato di conformità da parte di ditta abilitata.

3.4 Lotto 4 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VB

VB

Settembrini, 4-6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤ **Completezza documentazione ex art. 567**

In ossequio a quanto espressamente richiesto dal quesito posto si segnala che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati correttamente indicati nella detta certificazione. Non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

➤ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta appartenere a:

- (Proprietà 1/1 - c.f. debitore esecutato).

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

- (Proprietà 1/1 - in regime di separazione legale dei beni).

➤ **Confini**

Il lotto in oggetto confina a nord-ovest con il sub. n. 13, a sud-ovest con Via Luigi Settembrini, a sud-est e a nord-est con l'adiacente part. n. 2216.

➤ **Consistenza**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

Alloggio sub. 2	19,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	4,10 m	T
Alloggio sub. 1	23,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		

➤ **Dati Catastali**

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 217

- Sub. n. 1 - Categoria A4 - Classe 5 - Consistenza 1 vani -

Superficie catastale / Totale 32 mq / Totale escluse aree

scoperte 32 mq - Rendita € 69,72 - Piano T;

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 217

- Sub. n. 2 - Categoria A4 - Classe 5 - Consistenza 1 vani -

Superficie catastale / Totale 30 mq / Totale escluse aree

scoperte 30 mq - Rendita € 69,72 - Piano T.

➤ **Corrispondenza catastale**

Il sub. 1 non presenta difformità di alcun tipo.

Con riguardo al sub. 2 si segnala la presenza dell'unica

discrasia afferente la presenza del varco di collegamento con

l'adiacente cespite accorpato nel lotto periziato.

Risulta essere altresì presente l'ulteriore discrasia

riguardante l'apertura del vano porta di collegamento con

l'adiacente locale farmacia, il quale sarà oggetto di chiusura

e pertanto da non riportare nella nuova planimetria da redigere.

A seguito della regolarizzazione urbanistica del cespite, sarà

necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



catastali, implicante un onere pari a € 500,00, comprensivo di diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali.

➤ **Stato conservativo**

Nel corso delle operazioni peritali, il lotto presentava buone condizioni manutentive.

➤ **Caratteristiche costruttive prevalenti**

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna utile: variabile tra m 2,00 (bagno), m 2,20 (imposta della volta) e m 4,10 (chiave della volta);

Strutture verticali: muratura portante in pietra;

Pareti interne: intonacate a civile;

Pavimentazione interna: pietra negli ambienti abitativi e ceramica nel bagno;

Infissi esterni ed interni: porta esterna in alluminio preverniciato con doppio vetro;

Dotazione impiantistica: impianto elettrico collegato all'adiacente locale farmacia, idrico-fognante, allarme.

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere detenuto dal debitore.

➤ **Provenienze Ventennali**

- Dal 21/12/1995 / nato a (TA) il
(proprietà quota pari a 1/1 - c.f.
) / Atto di assegnazione a socio a rogito del
Notaio Dott. Alfredo Polito del 21/12/1995 rep. n. 235154

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it





racc. n. 22093 / Trascritto a Bari il 30/12/1995 n. RG 41398

n. RP 31337.

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.

➤ **Formalità pregiudizievoli**

Il lotto risulta essere interessato dalla sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Bari il 06/12/2007 n. RG 65321 - n. RP 14219 (importo € 400.000,00) a favore di
contro ;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851 gravante sulla piena proprietà quota pari a 1/1 (importo € 150.000,00) a favore di
contro ;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla piena proprietà quota pari a 1/1 a favore di
contro .

➤ **Normativa urbanistica**



Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del
vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle
N.T.A.

➤ **Regolarità edilizia**

Come riferito tramite nota P.E.C. del 24/04/2020 da parte
dell'Ufficio Tecnico di Bitonto, non è stato reperito alcun
titolo abilitativo riguardante il cespite periziato.

Si ritiene pertanto che con riguardo alla legittimità
urbanistica, l'unico supporto da considerare sarà quello delle
planimetrie catastali, rispetto alle quali si è acclarato quanto
segue:

- il sub. 1 non presenta difformità di alcun tipo;
- il sub. 2 presenta un varco di collegamento con l'adiacente
cespite accorpato nel lotto periziato, oggetto di sanatoria;
- un vano porta di collegamento con l'adiacente locale farmacia,
oggetto di intervento di chiusura e ripristino dello status
quo ante.

Quanto sopra si ritiene che possa essere sanabile tramite
apertura di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria implicante un
esborso pari a € 2.500,00 comprensivi di onorario del tecnico
incaricato, oneri fiscali e diritti di segreteria per l'apertura
della pratica.

In subordine si andrà a prevedere un ulteriore esborso di €
4.000,00 riguardante il distacco dell'impianto elettrico
dall'adiacente locale farmacia (implicante domanda di allaccio

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



ENEL ed eventuali opere impiantistiche con successivo rilascio di certificato di conformità da parte di ditta abilitata), nonché l'adeguamento dell'impianto idrico-fognante.

L'ultimo punto, come anticipato, sarà invece oggetto di ripristino dello status quo ante implicante un onere pari a € 250,00 (pari al 50% dell'onere totale di € 500,00 da condividersi con l'adiacente sub. 14).

3.5 Lotto 5 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Benedetto Cairoli, 5-7

➤ Completezza documentazione ex art. 567

In ossequio a quanto espressamente richiesto dal quesito posto si segnala che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati correttamente indicati nella detta certificazione. Non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Nella certificazione notarile è presente un errore, riportato a pag. 12 nel n.b. afferente la compravendita a rogito del notaio Dott. Alberto D'Abbicco. Da verifiche effettuate tramite l'acquisizione del medesimo atto notarile la sig.ra risulta tra le parti alienanti, contrariamente

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

a quanto fatto rilevare dal notaio redattore della
 certificazione.

➤ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta appartenere a:

- (Proprietà 1/1 - c.f. -
 debitore esecutato).

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

- (Proprietà 1/1 - in regime di separazione
 legale dei beni).

➤ **Confini**

Il lotto in oggetto confina a nord-est con via Benedetto Cairoli,
 a sud-est con la part. n. 303, a sud-ovest con la part. n. 2216
 e a nord-ovest con l'adiacente immobile sito al civ. n. 3.

➤ **Consistenza**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio sub. 7	33,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,20 m	T
Alloggio sub. 8	17,00 mq	22,50 mq	1,00	22,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,50 mq		

➤ **Dati Catastali**

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 217
 - Sub. n. 7 - Categoria A4 - Classe 3 - Consistenza 2 vani -
 Superficie catastale / Totale 45 mq / Totale escluse aree

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



scoperte 45 mq - Rendita € 101,23 - Piano T;

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 217

- Sub. n. 8 - Categoria A4 - Classe 5 - Consistenza 1 vani -

Superficie catastale / Totale 28 mq / Totale escluse aree

scoperte 28 mq - Rendita € 69,72 - Piano T.

➤ **Corrispondenza catastale**

Il sopralluogo eseguito in loco ha acclarato la sussistenza di una discrasia distributiva afferente la creazione del bagno all'interno del sub. 7.

Il sub. 8, invece, risulta essere collegato tramite un varco ad un servizio igienico retrostante ricadente in porzione immobiliare non facente parte del compendio pignorato.

A seguito della regolarizzazione urbanistica del compendio si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, adempimento che richiederà un onere pari a € 500,00 comprensivo di bolli, diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali.

Il sub. 8 in quanto oggetto di ripristino dello status quo ante, non sarà soggetto all'aggiornamento della planimetria catastale.

➤ **Stato conservativo**

Nel corso delle operazioni peritali, il lotto presentava buone condizioni manutentive.

➤ **Caratteristiche costruttive prevalenti**

Esposizione: nord-est/sud-ovest;

Altezza interna utile: variabile tra m 1,80 (imposta della

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



volta) e m 4,80 (chiave della volta);

Strutture verticali: muratura portante in pietra;

Pareti interne: intonacate a civile;

Pavimentazione interna: pietra negli ambienti abitativi e
ceramica nel bagno;

Infissi esterni ed interni: porta esterna in alluminio
preverniciato con doppio vetro;

Dotazione impiantistica: impianto elettrico, condizionamento e
idrico-fognante.

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione
opponibile. L'immobile risulta essere occupato dal Dott.

in virtù di regolare contratto di locazione.

Canone mensile: € 200,00

➤ **Provenienze Ventennali**

- Dal 02/03/1987 / nato a (BA) il
(proprietà quota pari a 24/36 - c.f.
); nato a (BA)

il (proprietà quota pari a 2/36);

nata a (BA) il (proprietà quota pari a
2/36); nato a (BA) il

(proprietà quota pari a 2/36); nata

a (BA) il (proprietà quota pari a 2/36);
nata a (MB) il

(proprietà quota pari a 1/36); nata a

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VB

VB

(MB) il (proprietà quota pari a 1/36);

nata a (CO) il (proprietà

quota pari a 1/36); nata a

(CO) il (proprietà quota pari a 1/36) /

Dichiarazione di successione del 02/03/1987 rep. n. 98 racc.

n. 1069 / Trascritto a Bari il 29/05/1991 n. RG 19979 n. RP
15363;

- Dal 10/01/1989 / nata a (BA) il

(proprietà quota pari a 2/36 derivante da morte di

- c.f.) /

Dichiarazione di successione del 10/01/1989 rep. n. 9 racc.

n. 49 / Trascritto a Bari il 21/02/2008 n. RG 7996 n. RP 5200;

- Dal 02/07/1990 / nata a

(BA) il (proprietà quota pari a 1/36 -

c.f.); nata a

(BA) il (proprietà quota pari a 1/36 - derivante

da morte di) / Dichiarazione di

successione del 02/07/1990 rep. n. 10 racc. n. 49 / Trascritto

a Bari il 19/11/2007 n. RG 61674 n. RP 38829;

- Dal 05/04/1996 / nata a (BA) il

(nuda proprietà pari a 4/120 -)

e nata a (BA) il (nuda

proprietà pari a 4/120) (derivante da morte di

) / Dichiarazione di successione del 05/04/1996 rep.

n. 86 racc. n. 1379 / Trascritto a Bari il 08/04/2008 n. RG

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



15911 n. RP 10371;

- Dal 04/12/2000 / nato a (TA) il

(proprietà pari a 1/1 - c.f.) /

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Alberto

D'Abbicco del 04/12/2000 rep. n. 15312 / Trascritto a Bari il

14/12/2000 n. RG 41793 n. RP 28848.

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**

Il lotto risulta essere interessato dalla sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851 gravante sulla piena proprietà quota pari a 1/1 (importo € 150.000,00) a favore di contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 n. Rg 32513 n. RP 23290 gravante sulla piena proprietà quota pari a 1/1 a favore di contro .

➤ **Normativa urbanistica**

L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle

N.T.A.

➤ **Regolarità edilizia**

Come riferito tramite nota P.E.C. del 24/04/2020 da parte dell'Ufficio Tecnico di Bitonto, non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il compendio periziato.

Si ritiene pertanto che con riguardo alla legittimità urbanistica, l'unico supporto da considerare sarà quello delle planimetrie catastali, rispetto alle quali si è acclarato quanto segue:

a. il sub. 7 presenta difformità di carattere distributivo correlate alla creazione del vano bagno in corrispondenza del corridoio;

b. il sub. 8 presenta un varco di collegamento con un piccolo servizio igienico retrostante appartenente ad altro immobile non oggetto di procedura.

Le difformità di cui al punto a. si ritiene che possano essere sanabili tramite apertura di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria implicante un esborso pari a € 2.500,00 comprensivo di onorario del tecnico incaricato, oneri fiscali e diritti di segreteria per l'apertura della pratica.

Quanto al punto b. si dovrà necessariamente procedere ad un ripristino dello status quo ante (chiusura del varco) implicante un onere pari a € 2.000,00 comprensivo di bolli e diritti di segreteria della pratica di C.I.L.A. recante ripristino dello

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



stato dei luoghi, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali.

3.6 Lotto 6 - Garage ubicato a Bitonto (BA) - Via Vincenzo Bellini, 27

➤ **Completezza documentazione ex art. 567**

In ossequio a quanto espressamente richiesto dal quesito posto si segnala che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati correttamente indicati nella detta certificazione. Non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

➤ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta appartenere a:

- (Nuda proprietà 1/1 - c.f. debitore esecutato);
- (Usufrutto 1/1 - c.f. comproprietario non esecutato).

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

- (Nuda proprietà 1/1 - in regime di separazione legale dei beni).

➤ **Confini**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it






Il lotto in oggetto confina a est con la rampa di discesa condominiale, a nord con disimpegno comune e box n. 2, a ovest con via Castellucci e a sud con locale caldaia.

➤ **Consistenza**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,20 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		

➤ **Dati Catastali**

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 1684
- Sub. n. 25 - Categoria C6 - Classe 2 - Consistenza 28 mq -
Superficie catastale / Totale 33 mq - Rendita € 67,97 - Piano
S1.

➤ **Corrispondenza catastale**

Si segnala quale unica dicrasia la presenza di una suddivisione tra il locale autorimessa e l'intercapedine. Da un'analisi della planimetria catastale e dell'atto di provenienza parrebbe difatti che quest'ultima faccia parte del lotto pignorato. Quanto sopra pertanto richiederebbe un aggiornamento della planimetria catastale implicante un esborso pari a € 500,00, successivo alla regolarizzazione urbanistica del cespite.

➤ **Stato conservativo**

Il lotto nel corso delle operazioni peritali mostrava sufficienti condizioni manutentive.

➤ **Caratteristiche costruttive prevalenti**



Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Altezza interna utile: m 2,70

Strutture verticali: scheletro indipendente in c.a.

Pareti interne: intonacate a civile

Pavimentazione interna: gres

Infissi interni: serranda metallica avvolgibile

Dotazione impiantistica: impianto elettrico

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere detenuto dal sig. _____, in
assenza di contratto di locazione e/o comodato opponibile alla
procedura.

➤ **Provenienze Ventennali**

- Dal 09/01/1989 / _____ nato a _____ (BA) il
(proprietà pari a 1/1 - c.f. _____) /

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Remigio
Perchinunno del 09/01/1989 / Trascritto a Bari il 18/01/1989
n. RG 2353 n. RP 2077;

- Dal 20/06/2006 / _____ nato a _____ (TA) il
(nuda proprietà quota pari a 1/1 - c.f. _____)

) / Atto di donazione a rogito del Notaio
Dott.ssa Teresa Castellaneta del 20/06/2006 / Trascritto a
Bari il 12/07/2006 n. RG 38219 n. RP 25887.

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

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

➤ **Formalità pregiudizievoli**

Il lotto risulta essere interessato dalla sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota

pari a 1/1 a favore di

contro .

➤ **Normativa urbanistica**

L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

➤ **Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come riferito tramite nota P.E.C. del 24/04/2020 da parte dell'Ufficio Tecnico di Bitonto, non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite periziato.

Si ritiene pertanto che con riguardo alla legittimità urbanistica, l'unico supporto da considerare sarà quello della planimetria catastale, rispetto alla quale si segnala quale unica dicrasia la presenza di una suddivisione tra il locale autorimessa e l'intercapedine, il quale richiederà l'apertura di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria implicante un esborso pari a € 2.000,00 comprensivo di onorario del tecnico

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



incaricato, sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e oneri fiscali.

3.7 Lotto 7 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte

Calamita, 4

➤ **Completezza documentazione ex art. 567**

In ossequio a quanto espressamente richiesto dal quesito posto si segnala che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati correttamente indicati nella detta certificazione. Non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

➤ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta appartenere a:

- (Nuda proprietà 1/1 - c.f.

debitore esecutato);

- (Usufrutto 1/1 - c.f.

comproprietario non esecutato).

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

- (Nuda proprietà 1/1 - in regime di

separazione legale dei beni).

➤ **Confini**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Il lotto in oggetto confina a est con proprietà o aventi causa, a nord con Corte Calamita, a ovest con proprietà o aventi causa.

➤ **Consistenza**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	21,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		

➤ **Dati Catastali**

- N.C.E.U. del Comune di Bitonto - Foglio n. 49 - Part. n. 1016
- Sub. n. 1 - Categoria A4 - Classe 1 - Consistenza 1 vani -
Superficie catastale / Totale 25 mq / Totale escluse aree
scoperte 25 mq - Rendita € 37,18 - Piano T.

➤ **Corrispondenza catastale**

Si segnala l'assenza di discrasie tali da richiedere un aggiornamento della planimetria catastale. Si ritiene necessario però prevedere un allineamento catastale recante cambio di destinazione d'uso da A4 (abitazione di tipo popolare) a C2 (deposito), implicante un esborso pari a € 500,00 comprensivo di bolli, diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali.

➤ **Stato conservativo**

Il lotto nel corso delle operazioni peritali mostrava pessime condizioni manutentive, stante un evidente stato di abbandono.

➤ **Caratteristiche costruttive prevalenti**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Altezza interna utile: m 2,60

Strutture verticali: muratura portante in pietra

Pareti interne: intonacate a civile

Pavimentazione interna: pietra

Infissi: porta metallica di accesso

Dotazione impiantistica: impianto elettrico in disuso

➤ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta libero.

➤ **Provenienze Ventennali**

- Dal 09/07/1982 / nato a (BA) il

(proprietario pro-quota - c.f.) /

Dichiarazione di successione del 09/07/1982 / Trascritto a

Bari il 04/07/1985 n. RG 21002 n. RP 17041;

- Dal 17/03/1983 / nato a (BA) il

(piena proprietà - c.f.) / Atto

di divisione del 17/03/1983 / Trascritto a Bari il 26/03/1983

n. RG 9820 n. RP 8341;

- Dal 20/06/2006 / nato a (TA) il

(nuda proprietà quota pari a 1/1 - c.f.

) / Atto di donazione a rogito del Notaio

Dott.ssa Teresa Castellaneta del 20/06/2006 n. rep. 39832 n.

racc. 5684 / Trascritto a Bari il 12/07/2006 n. RG 38219 n.

RP 25887.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



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**

Il lotto risulta essere interessato dalla sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851 gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 (importo € 150.000,00) a favore di
Contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019 n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla nuda proprietà quota pari a 1/1 a favore di
contro .

➤ **Normativa urbanistica**

L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

➤ **Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come riferito tramite nota P.E.C. del 24/04/2020 da parte dell'Ufficio Tecnico di Bitonto, non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite periziato.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Si ritiene pertanto che con riguardo alla legittimità urbanistica, l'unico supporto da considerare sarà quello della planimetria catastale, rispetto alla quale non si è rilevata alcuna tipologia di abuso o difformità.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

4.1 Lotto 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Contrada Cazzillo s.n.c.

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che le peculiarità del compendio nonché l'assenza di quotazioni afferenti la specifica ubicazione hanno reso necessario l'utilizzo di quotazioni tratte da zone immediatamente adiacenti.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 720,00 Vmed: €/mq 877,00 Vmax: €/mq 1.034,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 850,00 Vmax: €/mq 1.200,00

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 785,00, pari cioè alla media dei valori minimi.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 2,30 Vmed: €/mq*mese 2,70 Vmax: €/mq*mese 3,10 Scap: 3,70%

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 2,80 Vmax: €/mq*mese 4,00

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 2,55, che capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 660,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 720,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- 25% a compensazione delle spese necessarie per ripristinare uno stato manutentivo e impiantistico sufficiente del compendio;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq 430,00.

Si precisa che la quota in vendita pari all'85% è stata desunta

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

dalla percentuale che la nuda proprietà riveste sul valore di mercato totale in base all'età dell'usufruttuaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1 - Appartamento Palo del Colle (BA) - Contrada Cazzillo S.n.c.	131,40 mq	430,00 €/mq	€ 56.502,00	85,00%	€ 48.026,70
Valore di stima:					€ 48.026,70

**4.2 Lotto 2 - Locale commerciale ubicato a Bitonto (BA) -
 Corso Vittorio Emanuele, 3**

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 1.226,00 Vmed: €/mq 1.532,00 Vmax:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



€/mq 1.839,00

b.O.M.I. Vmin: €/mq 1.400,00 Vmax: €/mq 2.100,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.315,00, pari cioè alla media dei valori minimi pocanzi menzionati, stante la cospicua consistenza superficiale del bene.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 6,10 Vmed: €/mq*mese 7,70 Vmax: €/mq*mese 9,20 Scap: 6,00%

b.O.M.I. Vmin: €/mq*mese 7,00 Vmax: €/mq*mese 10,50

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 6,55, che capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.050,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 1.185,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- 5% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastale;
- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq

950,00.

Si precisa che la quota in vendita pari all'85% è stata desunta dalla percentuale che la nuda proprietà riveste sul valore di mercato totale in base all'età dell'usufruttuaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2 - Locale commerciale Bitonto (BA) - Corso Vittorio Emanuele, 3, piano T-S1	190,00 mq	950,00 €/mq	€ 180.500,00	85,00%	€ 153.425,00
Valore di stima:					€ 153.425,00

4.3 Lotto 3 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 2

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 651,00 Vmed: €/mq 785,00 Vmax: €/mq 919,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 800,00 Vmax: €/mq 1.150,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 725,00, pari cioè alla media dei valori minimi pocanzi menzionati.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 2,30 Vmed: €/mq*mese 3,10 Vmax: €/mq*mese 3,80 Scap: 4,70%

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 3,30 Vmax: €/mq*mese 4,80

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 2,80, che capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 570,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 645,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

- 10% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-

catastale;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale
 di conferimento dell'incarico;

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq
 485,00.

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota in	Totale
corpo	convenzionale	unitario	complessivo	vendita	
Lotto 3 - Appartamento Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 2	81,00 mq	485,00 €/mq	€ 39.285,00	100,00%	€ 39.285,00
Valore di stima:					€ 39.285,00

**4.4 Lotto 4 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi
 Settembrini, 4-6**

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita
 tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative:
 stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del
 reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e
 prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti
 dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia
 delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 919,00 Vmed: €/mq 1.092,00 Vmax: €/mq 1.264,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 1.100,00 Vmax: €/mq 1.350,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.160,00, pari cioè alla media dei valori medi pocanzi menzionati.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 2,30 Vmed: €/mq*mese 3,10 Vmax: €/mq*mese 3,80 Scap: 3,40%

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 3,60 Vmax: €/mq*mese 4,50

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 3,60, che capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.015,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 1.090,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- 15% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

catastale;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale

di conferimento dell'incarico;

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq

765,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 4 - Appartamento Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 4-6	54,00 mq	765,00 €/mq	€ 41.310,00	100,00%	€ 41.310,00
Valore di stima:					€ 41.310,00

**4.5 Lotto 5 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via
 Benedetto Cairoli, 5-7**

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita
 tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative:
 stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del
 reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e
 prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti
 dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia
 delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o pubblicazione su supporti elettronici o cartacei



1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 919,00 Vmed: €/mq 1.092,00 Vmax: €/mq 1.264,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 1.100,00 Vmax: €/mq 1.350,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.160,00, pari cioè alla media dei valori medi pocanzi menzionati.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 2,30 Vmed: €/mq*mese 3,10 Vmax: €/mq*mese 3,80 Scap: 3,40%

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 3,60 Vmax: €/mq*mese 4,50

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 3,60, che capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.015,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 1.090,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- 10% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

catastale;

- 10% a compensazione della minore appetibilità del lotto
 riconducibile alla sussistenza di un contratto di locazione;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale
 di conferimento dell'incarico;

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq
 710,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Bitonto (BA) - Via Benedetto Cairolì, 5-7	64,50 mq	710,00 €/mq	€ 45.795,00	100,00%	€ 45.795,00
Valore di stima:					€ 45.795,00

4.6 Lotto 6 - Garage ubicato a Bitonto (BA) - Via Vincenzo

Bellini, 27

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita
 tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative:
 stima sintetico-comparativa e stima per
 capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e
 prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti
 dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 575,00 Vmed: €/mq 651,00 Vmax: €/mq 728,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 700,00 Vmax: €/mq 900,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 635,00, pari cioè alla media dei valori minimi pocanzi menzionati.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 2,30 Vmed: €/mq*mese 2,30 Vmax: €/mq*mese 2,30 Scap: 4,20%

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 2,30 Vmax: €/mq*mese 3,00

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 2,30 (**che indurrebbe un canone di locazione mensile pari a €/mese 70,00**), che capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 525,00.

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



580,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;
- 20% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastale.

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq 375,00.

Si precisa che la quota in vendita pari all'85% è stata desunta dalla percentuale che la nuda proprietà riveste sul valore di mercato totale in base all'età dell'usufruttuaria.

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota in	Totale
corpo	convenzionale	unitario	complessivo	vendita	
Lotto 6 - Garage Bitonto (BA) - Via Vincenzo Bellini, 26	30,00 mq	375,00 €/mq	€ 11.250,00	85,00%	€ 9.562,50
Valore di stima:					€ 12.622,50

**4.7 Lotto 7 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte
Calamita, 4**

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative: stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 651,00 Vmed: €/mq 785,00 Vmax: €/mq 919,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 800,00 Vmax: €/mq 1.150,00

da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 650,00, pari cioè al valore minimo pocanzi menzionato.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 2,30 Vmed: €/mq*mese 3,10 Vmax: €/mq*mese 3,80 Scap: 4,70%

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 3,30 Vmax: €/mq*mese 4,80

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 2,30, che capitalizzato e decurtato di un'aliquota forfettaria pari al 20% giustificata dagli oneri e spese a carico del locatore, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 470,00.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 560,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;
 - 45% a ristoro delle spese necessarie a rendere l'immobile praticabile sotto il profilo impiantistico e delle finiture;
- per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq 224,00.

Si precisa che la quota in vendita pari all'85% è stata desunta dalla percentuale che la nuda proprietà riveste sul valore di mercato totale in base all'età dell'usufruttuaria.

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota in	Totale
corpo	convenzionale	unitario	complessivo	vendita	
Bene N° 7 - Appartamento Bitonto (BA) - Corte Calamita, 4, piano T	25,00 mq	224,00 €/mq	€ 5.600,00	85,00%	€ 4.760,00
Valore di stima:					€ 4.760,00

5. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**5.1 Lotto 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) -
Contrada Cazzillo s.n.c.**

Trattasi di casa rurale accatastata con cat. A3 (sub. 1) munita

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



di cantinola pertinenziale cat. C2 (sub. 2) sita in agro di

Palo del Colle (BA) (Coord. Geografiche: N 41.060607, E 16.622647)

Il lotto risulta essere accessibile tramite una servitù di passaggio gravante sulla part. n. 80, che dalla pubblica via consente di giungere in prossimità del cancello di ingresso all'atrio comune posto a servizio sia dei due immobili pignorati che degli immobili fronteggianti siti sulle part. nn. 117 e 810.

Oltre che con le modalità anzidette, l'immobile cat. A3 risulta essere munito di n. 2 aperture che se smurate consentirebbero l'accesso diretto dalla part. n. 80.

La porzione abitativa è suddivisa in due volumi distinti, di cui uno sottoposto di m 1,30 rispetto al calpestio della corte costituito da un ampio ambiente munito di angolo cottura al cui culmine è allocato un varco di accesso all'ambiente retrostante. Dalla corte comune si accede inoltre all'ulteriore volume retrostante suddiviso internamente in n. 2 ambienti di cui uno adibito a servizio igienico.

Come accennato in precedenza completa il lotto una cantinola risultata inaccessibile nel corso delle operazioni peritali.

Identificato al N.C.E.U. - Fg. 15, Part. 809, Sub. 1, Categoria

A3 - Fg. 15, Part. 809, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it





urbanistica acquisito attesta che il suolo su cui insiste il lotto oggetto di procedura è tipizzato come "Zona Agricola di Tipo E2" del vigente Piano Urbanistico Generale. Con riferimento al P.P.T.R. della Regione Puglia la particella in oggetto ricade:

- nell'Ambito di Paesaggio "La Puglia Centrale" che rappresenta una articolazione del territorio regionale ai sensi dell'art. 135, comma 2 del Codice;
- nella zona con segnalazione architettonica, quale Masseria denominata Masseria Caiati o Villa Donadio, categoria Insediamento con funzione abitativa/residenziale-produttiva di periodo Età Moderna (XVI-XVIII sec.) ed Età Contemporanea (XIX-XX sec.)

**5.2 Lotto 2 - Locale commerciale ubicato a Bitonto (BA) -
Corso Vittorio Emanuele, 3**

Il lotto oggetto di procedura è costituito da un locale commerciale sito in Bitonto (BA) al Corso Vittorio Emanuele civ. 3, distribuito n. 2 livelli: piano terra e piano scantinato. Al piano terra si accede tramite un'ampia apertura fronteggiante la pubblica via, dalla quale si giunge all'interno di un ampio ambiente adibito alla vendita. Sulla muratura posta a destra di chi accede si aprono n. 3 varchi che consentono di accedere ai due depositi adiacenti, di cui quello posto in posizione retrostante direttamente collegato



Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



alla zona adibita a servizio igienico.

All'interno dell'anzidetto deposito è presente una scala di collegamento con il deposito posto al piano scantinato, costituito da un ampio ambiente avente murature controterra.

Identificato al N.C.E.U. - Fg. 49, Part. 217, Sub. 14, Categoria C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

5.3 Lotto 3 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 2

Il lotto in oggetto è costituito da un immobile catastalmente identificato come alloggio ubicato in Bitonto (BA) alla via Luigi Settembrini civ. 2, internamente distribuito su n. 2 livelli: piano terra e piano scantinato.

Il piano terra è costituito da un ambiente unico direttamente accessibile dalla pubblica via, originariamente collegato al vano deposito sottostante attualmente inaccessibile a causa della chiusura del vano porta a servizio della scala interposta tra i due livelli.

Si precisa che l'immobile sarà destinato a deposito a seguito di quanto specificato nel seguito del presente elaborato, stante

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



l'assenza di caratteristiche che possano lasciar presagire una vocazione abitativa dello stesso.

Identificato al N.C.E.U. - Fg. 49, Part. 217, Sub. 13, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

5.4 Lotto 4 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 4-6

Il lotto in oggetto è costituito da due immobili che seppur aventi subalterni differenti risultano essere internamente collegati da un varco.

Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via, essendo muniti di accessi identificati con civv. 4-6 di Via Luigi Settembrini.

Varcato l'accesso civ. 4 si giunge all'interno di un ampio ambiente provvisto di n. 2 vani porta.

Quello fronteggiante collega il cespite all'adiacente farmacia (si andrà a prevedere nel seguito la sua chiusura), mentre quello posto immediatamente a destra consente di accedere al cespite adiacente oggetto di procedura, costituito da un unico ambiente munito di servizio igienico.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Identificato al N.C.E.U. - Fg. 49, Part. 217, Sub. 1, Categoria

A4 - Fg. 49, Part. 217, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile periziato è sito in area
A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto,
regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

**5.5 Lotto 5 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via
Benedetto Cairoli, 5-7**

Il lotto in oggetto è costituito da due immobili che seppur
aventi subalterni differenti risultano essere internamente
collegati costituendo un'unica abitazione.

Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via,
essendo muniti di accessi identificati con civv. nn. 5-7 di Via
Benedetto Cairoli.

Varcato l'accesso sito al civ. n. 5 si giunge all'interno di un
ampio ambiente provvisto di n. 2 vani porta, di cui quello
fronтеggiante che funge da collegamento con il vano retrostante,
mentre quello a sinistra con un disimpegno munito di porta di
accesso all'adiacente immobile costituito da un unico ambiente
avente, come già detto, accesso separato dalla pubblica via.

Identificato al N.C.E.U. - Fg. 49, Part. 217, Subb. 7-8,
Categoria A4.

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

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



(1/1).

Destinazione urbanistica: L'immobile periziato è sito in area
A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto,
regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

**5.6 Lotto 6 - Garage ubicato a Bitonto (BA) - Via Vincenzo
Bellini, 27**

Trattasi di locale autorimessa sito al piano scantinato di un
fabbricato condominiale, avente accesso dalla via Vincenzo
Bellini civ. 27.

Rispetto alla rampa carrabile di accesso al piano scantinato
proveniente dal livello stradale, l'immobile pignorato risulta
essere ubicato immediatamente a sinistra di chi giunge al piano.

Il lotto è costituito da un unico ambiente munito di
intercapedine adiacente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1684, Sub.
25, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile periziato è sito in area
A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto,
regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

**5.7 Lotto 7 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte
Calamita, 4**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



Trattasi di locale deposito accatastato come alloggio, sito al piano seminterrato di un fabbricato storico, avente accesso diretto dalla Corte Calamita civ. 4.

L'immobile è costituito da un unico ambiente sottoposto dal piano stradale di ca. 50 cm.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile periziato è sito in area A1 - centro storico del vigente PRG del Comune Bitonto, regolamentato dall'art. 13 delle N.T.A.

6. SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

6.1 Lotto 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) -

Contrada Cazzillo s.n.c.

Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 809, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 809, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	131,40 mq
Stato conservativo:	Il compendio nel corso delle operazioni peritali si mostrava in totale stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di casa rurale accatastata con cat. A3 (sub. 1) munita di cantinola pertinenziale cat. C2 (sub. 2) sita in agro di Palo del Colle (BA) (Coord. Geografiche: N 41.060607, E 16.622647)		

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

		Il lotto risulta essere accessibile tramite una servitù di passaggio gravante sulla part. n. 80, che dalla pubblica via consente di giungere in prossimità del cancello di ingresso all'atrio comune posto a servizio sia dei due immobili pignorati che degli immobili fronteggianti siti sulle part. nn. 117 e 810. Oltre che con le modalità anzidette, l'immobile cat. A3 risulta essere munito di n. 2 aperture che se smurate consentirebbero l'accesso diretto dalla part. n. 80. La porzione abitativa è suddivisa in due volumi distinti, di cui uno sottoposto di m 1,30 rispetto al calpestio della corte costituito da un ampio ambiente munito di angolo cottura al cui culmine è allocato un varco di accesso all'ambiente retrostante. Dalla corte comune si accede inoltre all'ulteriore volume retrostante suddiviso internamente in n. 2 ambienti di cui uno adibito a servizio igienico. Come accennato in precedenza completa il lotto una cantinola risultata inaccessibile nel corso delle operazioni peritali.
Vendita soggetta a	N.D.	
IVA:		
Continuità	SI	
trascrizioni		
ex art. 2650 c.c.:		
Stato di	Libero	
occupazione:		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

6.2 Lotto 2 - Locale commerciale ubicato a Bitonto (BA) -

Corso Vittorio Emanuele, 3

Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 217, Sub. 14, Categoria C1	Superficie	190,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso delle operazioni peritali l'immobile presentava buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il lotto oggetto di procedura è costituito da un locale commerciale sito in Bitonto (BA) al Corso Vittorio Emanuele civ. 3, distribuito n. 2 livelli: piano terra e piano scantinato. Al piano terra si accede tramite un'ampia apertura fronteggiante la pubblica via, dalla quale si giunge all'interno di un ampio ambiente adibito alla vendita. Sulla muratura posta a destra di chi accede si aprono n. 3 varchi che consentono di accedere ai due depositi adiacenti, di cui quello posto in posizione retrostante direttamente collegato alla zona adibita a servizio igienico. All'interno dell'anzidetto deposito è presente una scala di collegamento con il deposito posto al piano scantinato, costituito da un ampio ambiente avente murature controterra.		
Vendita soggetta a	N.D.		
IVA:			
Continuità	SI		

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

trascrizioni

ex art. 2650 c.c.:

Stato

di

L'immobile risulta essere occupato dal debitore per l'esercizio

occupazione:

della sua attività di farmacia.

6.3 Lotto 3 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 2

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Appartamento

Superficie

81,00 mq

Identificato al catasto

Fabbricati - Fg. 49, Part. 217,

Sub. 13, Categoria A3

Stato conservativo:

Nel corso delle operazioni peritali, la porzione di immobile visibile presentava sufficienti condizioni manutentive. Secondo quanto riportato dal debitore, invece, la porzione inaccessibile presentava condizioni pessime sin dall'epoca dell'avvenuta chiusura del varco di collegamento.

Descrizione:

Il lotto in oggetto è costituito da un immobile catastalmente identificato come alloggio ubicato in Bitonto (BA) alla via Luigi Settembrini civ. 2, internamente distribuito su n. 2 livelli: piano terra e piano scantinato. Il piano terra è costituito da un ambiente unico direttamente accessibile dalla pubblica via, originariamente collegato al vano deposito sottostante attualmente inaccessibile a causa della chiusura del vano porta a servizio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

		della scala interposta tra i due livelli. Si precisa che l'immobile sarà destinato a deposito a seguito di quanto specificato nel seguito del presente elaborato, stante l'assenza di caratteristiche che possano lasciar presagire una vocazione abitativa dello stesso.
	Vendita soggetta a	N.D.
	IVA:	
	Continuità	SI
	trascrizioni	
	ex art. 2650 c.c.:	
	Stato di	L'immobile risulta essere detenuto dal debitore.
	occupazione:	

6.4 Lotto 4 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi Settembrini, 4-6

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 217, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 49, Part. 217, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso delle operazioni peritali, il lotto presentava buone condizioni manutentive.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it





Descrizione:	Il lotto in oggetto è costituito da due immobili che seppur aventi subalterni differenti risultano essere internamente collegati da un varco. Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via, essendo muniti di accessi identificati con civv. 4-6 di Via Luigi Settembrini. Varcato l'accesso civ. 4 si giunge all'interno di un ampio ambiente provvisto di n. 2 vani porta. Quello fronteggiante collega il cespite all'adiacente farmacia (si andrà a prevedere nel seguito la sua chiusura), mentre quello posto immediatamente a destra consente di accedere al cespite adiacente oggetto di procedura, costituito da un unico ambiente munito di servizio igienico.		
Vendita soggetta a	N.D.		
IVA:			
Continuità	SI		
trascrizioni			
ex art. 2650 c.c.:			
Stato di	L'immobile risulta essere detenuto dal debitore.		
occupazione:			

6.5 Lotto 5 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via

Benedetto Cairoli, 5-7

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
----------------	-----------	-------	-----



Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	64,50 mq
	Identificato al catasto		
	Fabbricati - Fg. 49, Part. 217,		
	Sub. 7, Categoria A4 - Fg. 49,		
	Part. 217, Sub. 8, Categoria A4		
Stato conservativo:	Nel corso delle operazioni peritali, il lotto presentava buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il lotto in oggetto è costituito da due immobili che seppur aventi subalterni differenti risultano essere internamente collegati costituendo un'unica abitazione. Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via, essendo muniti di accessi identificati con civv. nn. 5-7 di Via Benedetto Cairoli. Marcato l'accesso sito al civ. n. 5 si giunge all'interno di un ampio ambiente provvisto di n. 2 vani porta, di cui quello fronteggiante che funge da collegamento con il vano retrostante, mentre quello a sinistra con un disimpegno munito di porta di accesso all'adiacente immobile costituito da un unico ambiente avente, come già detto, accesso separato dalla pubblica via.		
Vendita soggetta a	N.D.		
IVA:			
Continuità	SI		
trascrizioni			
ex art. 2650 c.c.:			
Stato di	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.		
occupazione:			

ASTE GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.6 Lotto 6 - Garage ubicato a Bitonto (BA) - Via Vincenzo

Bellini, 27

Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage	Superficie	30,00 mq
	Identificato al catasto		
	Fabbricati - Fg. 49, Part.		
	1684, Sub. 25, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il lotto nel corso delle operazioni peritali mostrava sufficienti condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di locale autorimessa sito al piano scantinato di un fabbricato condominiale avente accesso dalla via Vincenzo Bellini civ. 27, con ingresso posto a sinistra di chi giunge al piano dalla rampa di discesa condominiale. Rispetto alla rampa carrabile di accesso al piano scantinato proveniente dal livello stradale, l'immobile pignorato risulta essere ubicato immediatamente a sinistra di chi giunge al piano. Il lotto è costituito da un unico ambiente munito di intercapedine adiacente.		
Vendita soggetta a	N.D.		
IVA:			
Continuità	SI		
trascrizioni			
ex art. 2650 c.c.:			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

6.7 Lotto 7 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte

Calamita, 4

Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	25,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1016, Sub. 1, Categoria A4		
Stato conservativo:	Il lotto nel corso delle operazioni peritali mostrava pessime condizioni manutentive, visto lo stato di abbandono in cui versa.		
Descrizione:	Trattasi di locale deposito accatastato come alloggio, sito al piano terra di un fabbricato storico avente accesso diretto dalla Corte Calamita civ. 4. L'immobile è costituito da un unico ambiente sottoposto dal piano stradale di ca. 50 cm.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

7. FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

7.1 Lotto 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) -

Contrada Cazzillo s.n.c.

- Pignoramento immobiliare Trascritto a Bari il 16/07/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
 Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota
pari a 1/1 a favore di
vontro

**7.2 Lotto 2 - Locale commerciale ubicato a Bitonto (BA) -
Corso Vittorio Emanuele, 3**

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di
mutuo iscritto a Bari il 21/07/2014 n. RG 25100 n. RP 2987
gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1
(importo € 378.000,00) a favore di
Contro e ;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
iscritto a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851
gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1
(importo € 150.000,00) a favore di
Contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019
n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota
pari a 1/1 a favore di
contro .

**7.3 Lotto 3 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi
Settembrini, 2**

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di
mutuo iscritto a Bari il 06/12/2007 n. RG 65321 n. RP 14219

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



gravante sulla piena proprietà quota pari a 1/1

(importo € 400.000,00) a favore di

contro ;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

iscritto a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851

gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1

(importo € 150.000,00) a favore di

Contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019

n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota

pari a 1/1 a favore di

contro .

7.4 Lotto 4 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via Luigi

Settembrini, 4-6

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di

mutuo iscritta a Bari il 06/12/2007 n. RG 65321 - n. RP 14219

(importo € 400.000,00) a favore di

contro ;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

iscritta a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851 gravante

sulla piena proprietà quota pari a 1/1 (importo € 150.000,00)

a favore di contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019

n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla piena proprietà quota

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)

Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



pari a 1/1 a favore di

contro .

**7.5 Lotto 5 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Via
Benedetto Cairoli, 5-7**

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta
a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851 gravante sulla

piena proprietà quota pari a 1/1 (importo € 150.000,00) a

favore di contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019
n. Rg 32513 n. RP 23290 gravante sulla piena proprietà quota

pari a 1/1 a favore di

contro .

**7.6 Lotto 6 - Garage ubicato a Bitonto (BA) - Via Vincenzo
Bellini, 27**

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019
n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla Nuda proprietà quota

pari a 1/1 a favore di

contro .

**7.7 Lotto 7 - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte
Calamita, 4**

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
iscritta a Bari il 21/11/2018 n. RG 51214 n. RP 7851

gravante sulla Nuda proprietà quota pari a 1/1 (importo €

150.000,00) a favore di

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it



VBf

VBf

Contro ;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 16/07/2019
n. RG 32513 n. RP 23290 gravante sulla nuda proprietà quota
pari a 1/1 a favore di

contro .

-----***-----

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 13/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Biancofiore Vito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 345.870.38.02 / 320.754.08.26

Email: ing.vitobiancofiore@libero.it - info@vitobiancofiore.it

