
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 435/2023

Promossa da

**** *OMISSIS* ****

*Codice fiscale e Partita Iva: **** Omissis *****

Contro

**** *OMISSIS* ****

*Codice fiscale: **** Omissis *****

**** *OMISSIS* ****

*Codice fiscale: **** Omissis *****

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA MARINA CAVALLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

PRIVACY

SOMMARIO

Incarico – Termini di consegna - Accessi.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	2
Lotto Unico.....	2
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli ed oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
ELENCO ALLEGATI:.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 435/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.023,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO - TERMINI DI CONSEGNA - ACCESSI

In data 30/04/2024, al sottoscritto Arch. Fiume Andrea, con studio in Via Bixio, 37 - 70043 - Monopoli (BA), email a.fiume2013@gmail.com, atelier85@libero.it, PEC andrea.fiume@archiworldpec.it, Tel./Fax 080 4136247, veniva notificato il provvedimento di nomina Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ved. Allegato 1).

Con il decreto di nomina veniva stabilito quale termine di consegna della perizia 120 giorni a partire dal 09/05/2024 e cioè il 06/09/2024.

In data 03/09/2024 lo scrivente presentava Istanza di Proroga di 20 giorni dei termini di deposito della perizia. Con Provvedimento del 13/09/2023, notificato in pari data, il G.E. autorizzava la proroga e rinviava al 20/11/2024 l'udienza per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c. (ved. Allegato 22).

In conseguenza il termine di consegna veniva stabilito per il **26/09/2024**.

L'Accesso al compendio pignorato è stato effettuato in data 30/05/2024 (ved. Allegati 18 e 19).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Lungomare Ugo Lorusso, 47, edificio Lett. E, scala B, interno 13, piano 3-4

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento, in buone condizioni, di tipo duplex con scala interna, ubicato al 3° e 4° piano di un complesso edilizio realizzato alla fine degli anni '70 sul lungomare di Bari-Palese. Esso è composto dalla zona giorno (ingresso, studio, cucina/soggiorno, WC e balcone vista mare) al 3° piano, mentre la zona notte (letto con balcone, bagno, letto matrimoniale con balcone vista mare) al 4° piano. Sui balconi del 4° piano sono presenti due modesti abusi edilizi, sul primo vi è la chiusura a vetri sul secondo vi è un ripostiglio in struttura leggera di alluminio con vetri, che andranno eliminati a cura e spese del futuro acquirente. Il complesso edilizio è dotato di aree scoperte condominiali recintate con ingresso carrabile dal lungomare. Nelle immediate vicinanze, dall'altro lato del lungomare, è ubicato un ambito stabilimento balneare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Lungomare Ugo Lorusso, 47, edificio Lett. E, scala B, interno 13, piano 3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il tutto meglio dettagliato nella CHECKLIST (ved. Allegato 26).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli Esecutati (già marito e moglie) hanno contratto matrimonio il 21 gennaio 1978. Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 09/10/2017 n° R.G. 6364/17 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Tra i patti della separazione resta stabilito: "...la casa coniugale sita in Bari-Palese, lungomare Ugo Lorusso n. 47/E, di comune proprietà del 50%, resta assegnata alla sig.ra **** Omissis ****, che risiederà nell'immobile...." (ved. Allegato 15).

CONFINI

L'immobile è confinante a Sud, sia al 3° sia al 4° piano, con proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, mentre a Nord al 3° piano con proprietà del Sig. **** Omissis **** e al 4° piano con proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, inoltre a Est, sia al 3° sia al 4° piano, con proprietà condominiale, mentre a Ovest al 3° piano con ballatoio e al 4° piano con proprietà condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Zona giorno)	47,13 mq	57,57 mq	1	57,57 mq	3,00 m	Terzo
Balcone	8,96 mq	10,05 mq	0,95	9,55 mq	3,00 m	Terzo
Abitazione (Zona notte)	35,97 mq	42,20 mq	1	42,20 mq	3,00 m	Quarto
Balcone	4,73 mq	5,34 mq	0,40	2,14 mq	3,00 m	Quarto
Balcone	11,69 mq	13,14 mq	0,95	12,48 mq	3,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				123,94 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	123,94 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 06/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 78 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 9.557 mq Reddito dominicale € 24,68 Reddito agrario € 14,81
Dal 28/01/1980 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1677, Sub. 50 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 724,33 Piano 3-4
Dal 06/11/1981 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1677 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1.223 mq

Per una migliore comprensione si rimanda agli Allegati 2, 3, 4 e 5.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1677	50		A3	4	5,5 vani	118 mq	724,33 €	3-4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

1	1677			ENTE URBANO	1.404 mq mq			
---	------	--	--	----------------	-------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'effettuare i rilievi fotografici/planoaltimetrici (ved. Allegati 20 e 21), sono state riscontrate due modeste difformità. Nel Balcone a Ovest è presente una chiusura a vetri mentre sul balcone a Est è presente un ripostiglio realizzato in struttura leggera di alluminio con vetri, entrambi non autorizzati, che si possono facilmente eliminare, smantellando le stesse. Tale operazione dovrà essere effettuata a cura e spese dell'acquirente con un costo complessivo di 1.000 euro.

PRECISAZIONI

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Dati Catastali", circa le opere abusive.

PATTI

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Titolarità dell'immobile".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buone condizioni, così come il complesso edilizio (ved. Allegato 20).

PARTI COMUNI

Nell'Atto di Compravendita del 28/06/1978 (ved. Allegato 14 - pagg. 8 e 9) è riportato:

"....- le aree scoperte circostanti il fabbricato, quali risultano recintate ed in parte vincolate a parcheggio,..... sono condominiali; - i locali a pianterreno destinati a deposito immondizie e ad autoclave, uno per ciascuna scala, sono condominiali; - i lastrici solari delle due scale: "A" e "B" sono condominiali;....".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare, se non quanto riportato al paragrafo "Parti comuni".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per abitazione, in buone condizioni, di tipo duplex con scala interna, ubicato al 3° e 4° piano di un complesso edilizio realizzato alla fine degli anni '70 sul lungomare di Bari-Palese. L'ingresso all'appartamento è situato al 3° piano, cui si accede tramite un ballatoio di collegamento

dove è ubicata la rampa di scale e il vano ascensore. Esso è composto dalla zona giorno (ingresso, studio, cucina/soggiorno, WC e balcone vista mare) al 3° piano, mentre la zona notte (letto con balcone, bagno, letto matrimoniale con balcone vista mare) è posta al 4° piano. La struttura dell'edificio, la cui edificazione è stata completata nel 1978, è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero cemento prefabbricati. I prospetti sono rifiniti ad intonaco graffiato con pitturazione. Il complesso edilizio è dotato di aree scoperte condominiali recintate con ingresso carrabile dal lungomare. Il bagno ha una dotazione completa di sanitari. L'altezza utile netta interna dell'appartamento è di m 3, la pavimentazione è costituita da mattoni in ceramica. Le porte interne sono in legno. Alle finestre ci sono doppi infissi, quelli interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. L'impianto elettrico è comprensivo di impianto TV ed impianto telefonico e citofonico. L'impianto di riscaldamento è costituito da impianto autonomo alimentato da gas metano distribuito da rete urbana, la caldaia è posta all'interno del vano WC, i fumi sono convogliati direttamente all'esterno, i radiatori sono in ghisa smaltata. Nella camera da Letto matrimoniale è presente un apparecchio di condizionamento del tipo split. Detti impianti hanno subito interventi di manutenzione, ma non è stato possibile reperire documenti e/o certificazione attestanti la conformità dei relativi interventi alle vigenti normative. L'impianto idrico-fognante è collegato all'impianto condominiale e poi alla rete urbana ed appare in piena efficienza. Sui balconi del 4° piano sono presenti due modesti abusi edilizi, sul primo vi è la chiusura a vetri sul secondo vi è un ripostiglio in struttura leggera di alluminio con vetri, che andranno eliminati a cura e spese del futuro acquirente.

Il tutto meglio evidenziato nella "Documentazione Fotografica" (ved. Allegato 20).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come dichiarato dalla Esecutata sig.ra **** Omissis **** in sede di accesso all'immobile, risulta occupato dalla stessa. Dalle Certificazioni Anagrafe, richieste e rilasciate dagli Uffici Demografici del Comune di Bari (ved. Allegati 6 e 7), risulta che oltre all'Esecutata è residente il figlio sig. **** Omissis **** e che la famiglia anagrafica è composta dai precitati (ved. Allegato 7 - pag. 6 di 11).

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 27/10/2011
Reg. gen. 44526 - Reg. part. 9065
Quota: 1/1
Importo: € 65.502,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: SARACINO DAIANA ANNA
Data: 25/10/2011
N° repertorio: 34/21
Note: Debitore non datore **** Omissis ****.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 03/11/2023
Reg. gen. 51842 - Reg. part. 39497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il tutto meglio dettagliato nell'Allegato 24.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio e l'area circostante ricadono all'interno della "Zona C3 - Aree di Espansione di tipo C3" del vigente PRG (ved. Allegato 25).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione pervenuta dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari, giusta Istanze di Accesso (ved. Allegati 8 e 9), risulta quanto segue:

- Licenza di Costruzione n° 886/73 del 23/07/1973 (ved. Allegato 10);
 - Autorizzazione Variante al Progetto n° 886 del 1973 Prot. n° 2940/1977 (ved. Allegato 11);
 - Dichiarazione di Abitabilità della Costruzione Prot. n° 50080/77 Rip. U.T. del 02/06/1978 (ved. Allegato 13).
- Si allega uno Stralcio delle Tavole Grafiche annesse al Fascicolo Edilizio (ved. Allegato 12).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di accesso all'immobile l'Esecutata ha consegnato la seguente documentazione:

- Rapportini di intervento e Contratto di manutenzione della caldaia (ved. Allegato 16);
- Attestato di Prestazione Energetica del 29/05/2024 (ved. Allegato 17).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da comunicazione dell'Amministratore di Condominio (ved. Allegato 23) risulta che la rata mensile condominiale è di Euro 50,00 e che non vi sono pendenze da parte degli esecutati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Lungomare Ugo Lorusso, 47, edificio Lett. E, scala B, interno 13, piano 3-4

Trattasi di appartamento, in buone condizioni, di tipo duplex con scala interna, ubicato al 3° e 4° piano di un complesso edilizio realizzato alla fine degli anni '70 sul lungomare di Bari-Palese. Esso è composto dalla zona giorno (ingresso, studio, cucina/soggiorno, WC e balcone vista mare) al 3° piano, mentre la zona notte (letto con balcone, bagno, letto matrimoniale con balcone vista mare) al 4° piano. Sui balconi del 4° piano sono presenti due modesti abusi edilizi, sul primo vi è la chiusura a vetri sul secondo vi è un ripostiglio in struttura leggera di alluminio con vetri, che andranno eliminati a cura e spese del futuro acquirente. Il complesso edilizio è dotato di aree scoperte condominiali recintate con ingresso carrabile dal lungomare. Nelle immediate vicinanze, dall'altro lato del lungomare, è ubicato un ambito stabilimento balneare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1677, Sub. 50, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1677, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 185.910,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Lungomare Ugo Lorusso, 47,	123,94 mq	1.500,00 €/mq	€ 185.910,00	100,00%	€ 185.910,00

edificio Lett. E, scala B, interno 13, piano 3-4				
Valore di stima:				€ 185.910,00

Valore di stima: € 185.910,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri per la Rimozione opere abusive (Vetrata Balcone a Ovest e Ripostiglio sul Balcone a Est)	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 157.023,50

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto sia di quelli attuali sia facendo riferimento ai dati del 2° semestre del 2023. Tale valutazione ha tenuto presente, quindi, le condizioni generali in cui si trova il Bene pignorato, il Rischio assunto per mancata garanzia e gli Oneri per la Rimozione opere abusive (Vetrata Balcone a Ovest e Ripostiglio sul Balcone a Est).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono Riserve e particolarità significative da segnalare se non quanto già riportato nel precedente paragrafo "Dati Catastali".

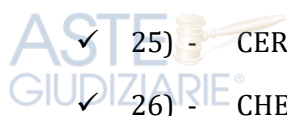
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monopoli, li 25/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiume Andrea



- ✓ 1) - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO
- ✓ 2) - VISURA E PLANIMETRIE / CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ 3) - VISURA / CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ 4) - STRALCIO MAPPALE (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ 5) - ORTOFOTO
- ✓ 6) - ISTANZA E SOLLECITAZIONI PER CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI BARI - PEC del 7, 16 e 21/05/2024
- ✓ 7) - CERTIFICAZIONI UFFICI ANAGRAFE E STATO CIVILE COMUNE DI BARI | PEC del 21 e 23/05/2024
- ✓ 8) - ISTANZE DI ACCESSO AGLI ATTI S.U.E. COMUNE DI BARI | PEC del 04/06 e 10/07/2024
- ✓ 9) - RISPOSTE DEL S.U.E. | PROT. N. 211303.U. del 13/06/2024 – PROT. N. 200498/200498 del 10/07/2024 - PROT. N. 211303.U. del 23/07/2024
- ✓ 10) - LICENZA DI COSTRUZIONE N. 886/73 DEL 23/07/1973
- ✓ 11) - AUTORIZZAZIONE VARIANTE AL PROGETTO N. 886 DEL 1973 | PROT. N. 2940/1977
- ✓ 12) - STRALCIO TAVOLE GRAFICHE ANNESSE AL FASCICOLO EDILIZIO S.U.E.
- ✓ 13) - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' DELLA COSTRUZIONE | PROT. N. 50080/77 RIP. U.T. del 02/06/1978
- ✓ 14) - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/06/1978 REP. 47998/7554 E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 12/07/1978 N. 18672/17610
- ✓ 15) - DECRETO OMOLOGAZIONE SEPARAZIONE DEL TRIBUNALE DI BARI N. 25562/201 DEL 09/10/2017 – RG. N. 6364/2017
- ✓ 16) - RAPPORTINI DI INTERVENTO E CONTRATTO DI MANUTENZIONE DELLA CALDAIA
- ✓ 17) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL 29/05/2024
- ✓ 18) - COMUNICAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL 14 E 21/05/2024
- ✓ 19) - VERBALE DI ACCESSO DEL 30/05/2024
- ✓ 20) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ 21) - PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ 22) - ISTANZA DI PROROGA DEL 03/09/2024 E RELATIVA AUTORIZZAZIONE DEL 13/09/2024
- ✓ 23) - COMUNICAZIONE ONERI CONDOMINIALI
- ✓ 24) - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 07/05/2024 | CERTIFICAZIONE NOTARILE



- ✓ 25) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ 26) - CHECK LIST



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Lungomare Ugo Lorusso, 47, edificio Lett. E, scala B, interno 13, piano 3-4

Trattasi di appartamento, in buone condizioni, di tipo duplex con scala interna, ubicato al 3° e 4° piano di un complesso edilizio realizzato alla fine degli anni '70 sul lungomare di Bari-Palese. Esso è composto dalla zona giorno (ingresso, studio, cucina/soggiorno, WC e balcone vista mare) al 3° piano, mentre la zona notte (letto con balcone, bagno, letto matrimoniale con balcone vista mare) al 4° piano. Sui balconi del 4° piano sono presenti due modesti abusi edilizi, sul primo vi è la chiusura a vetri sul secondo vi è un ripostiglio in struttura leggera di alluminio con vetri, che andranno eliminati a cura e spese del futuro acquirente. Il complesso edilizio è dotato di aree scoperte condominiali recintate con ingresso carrabile dal lungomare. Nelle immediate vicinanze, dall'altro lato del lungomare, è ubicato un ambito stabilimento balneare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1677, Sub. 50, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1677,

Qualità

ENTE

URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio e l'area circostante ricadono all'interno della "Zona C3 - Aree di Espansione di tipo C3" del vigente PRG (ved. Allegato 25).

Prezzo base d'asta: € 157.023,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 435/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.023,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Lungomare Ugo Lorusso, 47, edificio Lett. E, scala B, interno 13, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1677, Sub. 50, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1677, Qualità ENTE URBANO	Superficie	123,94 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buone condizioni, così come il complesso edilizio (ved. Allegato 20).		
Descrizione:	Trattasi di appartamento, in buone condizioni, di tipo duplex con scala interna, ubicato al 3° e 4° piano di un complesso edilizio realizzato alla fine degli anni '70 sul lungomare di Bari-Palese. Esso è composto dalla zona giorno (ingresso, studio, cucina/soggiorno, WC e balcone vista mare) al 3° piano, mentre la zona notte (letto con balcone, bagno, letto matrimoniale con balcone vista mare) al 4° piano. Sui balconi del 4° piano sono presenti due modesti abusi edilizi, sul primo vi è la chiusura a vetri sul secondo vi è un ripostiglio in struttura leggera di alluminio con vetri, che andranno eliminati a cura e spese del futuro acquirente. Il complesso edilizio è dotato di aree scoperte condominiali recintate con ingresso carrabile dal lungomare. Nelle immediate vicinanze, dall'altro lato del lungomare, è ubicato un ambito stabilimento balneare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, come dichiarato dalla Esecutata sig.ra **** Omissis **** in sede di accesso all'immobile, risulta occupato dalla stessa. Dalle Certificazioni Anagrafe, richieste e rilasciate dagli Uffici Demografici del Comune di Bari, risulta che oltre all'Esecutata è residente il figlio sig. **** Omissis **** e che la famiglia anagrafica è composta dai precitati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BARI il 27/10/2011

Reg. gen. 44526 - Reg. part. 9065

Quota: 1/1

Importo: € 65.502,18

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: SARACINO DAIANA ANNA

Data: 25/10/2011

N° repertorio: 34/21

Note: Debitore non datore **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 03/11/2023

Reg. gen. 51842 - Reg. part. 39497

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura