

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bellapianta Vito Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 03/11/2023, il sottoscritto Ing. Bellapianta Vito Fabio, con studio in Via Molfettesi D'America, 94 - 70056 - Molfetta (BA), email fabio.bellapianta@gmail.com, PEC vitofabio.bellapianta@pec.it, Tel. 340 5247518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Andria (BT) - Contrada Morgino (Coord. Geografiche: 41.196210, 16.268212)

## DESCRIZIONE

---

VILLINO DI CAMPAGNA SITO IN ANDRIA(BAT) ALLA CONTRADA MORGIGNO (Fg.83, Part. 239)

Piena proprietà per l'intero del Villino in Andria, per 12/24 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per 4/24 ciascuno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile è un'abitazione in villino A/7 dotato di ampia area a verde e piccolo locale deposito con accesso dalla contrada Morgigno in Agro di Andria.

In catasto del Comune di Andria al Foglio 83, Particella 239, Categoria A/7, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale 440,28.

Il Fabbricato Principale è stato realizzato in struttura portante verosimilmente in cemento armato a pilasti e travi e solai in laterocemento e chiusure perimetrali in muratura di Tufo.

Il bene organizzato nei seguenti ambienti -Ingresso, -Living, -Stanza 1, - Cucina, -WC, -Stanza 2, -Stanza 3, - Portico, -Tettoia, -Piccolo deposito, -Area a verde esterna.

L'immobile sviluppa la consistenza commerciale complessiva di mq 812,00, di cui il fabbricato inclusi accessori mq 168,80 e l'area esterna mq 643,20

Il bene è stato rinvenuto così come riportato al momento delle operazioni peritali e come nelle relative rilevazioni fotografiche e ricostruzioni planimetriche. (Cfr. All.1 e 2)

Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita

L'immobile risulta realizzato e legittimato da concessione edilizia in sanatoria n. 2460 del 13.02.2004.

La vendita non sarà soggetta ad 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.

In corrispondenza del confine del lotto con la particella Foglio 83 particella 472, è stato rinvenuto un secondo cancello carrabile opposto a quello di accesso da cui è possibile accedere a detta particella. Nei titoli di provenienza non si rileva tuttavia la presenza di alcuna servitù di passaggio.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Andria (BT) - Contrada Morgino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

In primo luogo

Il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

le certificazioni delle iscrizioni si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, con riferimento a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato. VERIFICA SI

dalla certificazione prodotta dal creditore procedente, il bene pignorato risulta di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento sino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa nonché se vi siano i riferimenti dell'atto di provenienza al suo dante causa. VERIFICA SI

ove i beni siano pervenuti all'esecutato in forza di successione verificare se, oltre alla denunciata successione, sia stata trascritta accettazione di eredità. VERIFICA SI

In secondo luogo

il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). VERIFICA SI

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. VERIFICA SI

In terzo luogo

il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. VERIFICA Non applicabile, poiché vi è sentenza di separazione. Il sottoscritto non ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Stato civile dell'esecutato, poiché vi è sentenza di separazione.

In caso di esistenza di rapporto di coniugio è stato acquisito estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo ove è stato celebrato. VERIFICA Non applicabile

In caso risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. VERIFICA Non applicabile

Nel caso in cui il debitore esecutato risulti unito civilmente, l'esperto deve produrre certificato di unione civile. VERIFICA Non applicabile

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

## CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina in senso orario con stradone comune, e particelle 167, 168, 472, e 238 salvo terzi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,40 mq	109,14 mq	1	109,14 mq	2,80 m	PT
Portico e tettoia	55,00 mq	55,00 mq	0,4	22,00 mq	2,80 m	PT
Locale di deposito	3,02 mq	4,60 mq	1	4,60 mq	2,50 m	PT
Terreno agricolo	643,26 mq	643,26 mq	0,003	1,93 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,67 mq</b>		

L'abitazione si compone dei seguenti vani che sviluppano queste consistenze:

- Ingresso : 23,20 mq
- Living : 26,80 mq
- Stanza 1 : 20,60 mq
- Cucina : 9,14 mq
- WC : 9,25 mq
- Stanza 2 : 9,55 mq
- Stanza 3 : 10,60 mq

Per un totale commerciale di mq 109,14

Portico e tettoia sviluppano mq 55,00

Il Deposito esterno esibisce una superficie commerciale di mq 4,60

Il Terreno agricolo di pertinenza è stato rimodulato attraverso apposito coefficiente al fine di ottenere il valore attendibile rispetto al mercato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 06/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 457 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5
Dal 06/06/1995 al 02/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 239 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	239			A7	2	5,5		440,28 €		

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che lo stato patrimoniale di ciascuna parte al momento dell'atto di pignoramento ed allo stato attuale è il seguente.

##Omissis##

Quanto su descritto lo si ritrova negli estratti degli atti di matrimonio All. 10

## PATTI

---

Nessun patto rilevato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in normale stato di uso e conservazione, tenuto conto della destinazione d'uso e della zona (Agro Andriese) in cui è ubicato.

## PARTI COMUNI

---

Il Viale di accesso risulta essere stradone interponderale di accesso al fondo rustico ed alla villetta in parola.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul retro del lotto si rileva un varco con cancello nella recinzione che consente un accesso diretto alla particella retrostante 472. Dagli atti tuttavia non si evince chiaramente la presenza di una servitù di passaggio prediale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Realizzate verosimilmente a travi rovesce. Esposizione: Ingresso a Nord esposizione sui quattro lati Altezza interna utile 2.80 m

Str. verticali: Pilastrini e travi in cemento armato.

Solai: Solaio in laterocemento.

Copertura: A doppia falda

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni pieni di tufo Pavimentazione interna: Marmette in graniglia di marmo Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V

Idrico: Cisterna per la raccolta acque

Termico: Presente solo scaldabagno

altri impianti: Impianto idrico fognante in pozzo a perdere Terreno esclusivo e area di pertinenza

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, su dichiarazione dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta da lui attualmente occupato ed utilizzato . Le chiavi dell'immobile in sede di operazioni peritali sono state consegnate dall'esecutato al Custode designato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1984 al 02/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO TEDONE GIUSEPPE	21/03/1984	15842	5455
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TRANI	20/04/1984	8207	6566
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/06/1995 al 02/04/2024	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE del 06/06/1995 in atti dal 13/07/1995 VARIAZIONE RIFERIMENTO IN MAPPA (n. 5095.1/1995)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/07/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/05/2015 al 02/04/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		GUERRA MARIA TERESA	01/05/2015	89341	33057
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TRANI	23/05/2019	11120	8403
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo  
Iscritto a Trani il 13/07/2007  
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 3886  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Guerra Maria Teresa  
Data: 09/07/2007  
N° repertorio: 74252  
N° raccolta: 22433

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Trani il 11/05/2023  
Reg. gen. 10539 - Reg. part. 8456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Gli oneri di cancellazione saranno quantificati al momento della vendita del compendio pignorato.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in zona E, Zona Agricola del Comune di Andria

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta dotato di Concessione edilizia in sanatoria del 13.02.2004 n. 2460, pec 2121.95 del comune di Andria.

Conforme all'organizzazione attuale del bene.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

L'immobile risulta conforme al progetto edilizio rilasciato in sanatoria.

Il bene non risulta allacciato alla fogna e dispone di una cisterna per l'adduzione idrica.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Andria (BT) - Contrada Morgino  
VILLINO DI CAMPAGNA SITO IN ANDRIA(BAT) ALLA CONTRADA MORGIGNO (Fg.83, Part. 239) Piena proprietà per l'intero del Villino in Andria, per 12/24 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per 4/24 ciascuno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è un'abitazione in villino A/7 dotato di ampia area a verde e piccolo locale deposito con accesso dalla contrada Morgigno in Agro di Andria. In catasto del Comune di Andria al Foglio 83, Particella 239, Categoria A/7, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale 440,28. Il Fabbricato Principale è stato realizzato in struttura portante verosimilmente in cemento armato a pilasti e travi e solai in laterocemento e chiusure perimetrali in muratura di Tufo. Il bene organizzato nei seguenti ambienti -Ingresso, -Living, -Stanza 1, - Cucina, -WC, -Stanza 2, -Stanza 3, -Portico, -Tettoia, -Piccolo deposito, -Area a verde esterna. L'immobile sviluppa la consistenza commerciale complessiva di mq 812,00, di cui il fabbricato inclusi accessori mq 168,80 e l'area esterna mq 643,20 Il bene è stato rinvenuto così come riportato al momento delle operazioni peritali e come nelle relative rilevazioni fotografiche e ricostruzioni planimetriche. (Cfr. All.2 e 3) Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita L'immobile risulta realizzato e legittimato da concessione edilizia in sanatoria n. 2460 del 13.02.2004. La vendita non sarà soggetta ad IVA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 239, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 137.670,00

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione SVILUPPO VALUTAZIONE: METODOLOGIA: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2024, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona: Zona D3 Periferica/VIA CANOSA-VIA CASTEL DEL MONTE-VIA CORATO per tipologia assimilabile al bene oggetto di stima abitazioni di tipo economico in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 910,00 €/mq e 1050,00 €/mq. Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore di 1000,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del bene:

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione SVILUPPO VALUTAZIONE: METODOLOGIA: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2024, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona: Zona E1 Suburbana/CASTEL DEL MONTE, FEMMINA MORTA, SAN MARZANO per tipologia assimilabile al bene oggetto di stima ville e villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 580,00 €/mq e 860,00 €/mq. Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore di 600,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene, dell'assenza di taluni impianti e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del bene:

Stima Villetta, accessori e pertinenze = 137,67 mq X 600,00 €/mq = 82.602,00 Euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Andria (BT) - Contrada Morgino	137,67 mq	600,00 €/mq	€ 82.670,00	100,00%	€ 82.670,00
				Valore di stima:	€ 82.670,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.670,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per regolarizzazione immobile: € 74.403,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento: €. 3,00

Valore di vendita giudiziaria della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.400,00**

Valore di Mercato della quota dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

- ...Omissis...(Proprietà 12/24) = **37.200,00 Euro**
- ...Omissis... (Proprietà 4/24) =**12.400,00 Euro**
- ...Omissis... (Proprietà 4/24) =**12.400,00 Euro**
- ...Omissis... (Proprietà 4/24) = **12.400,00 Euro Euro**

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.

Molfetta, li 14/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bellapianta Vito Fabio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.01 - Ricostruzione planimetrica del bene
- ✓ N° 2 Altri allegati - All.02 - Rilievi fotografici

- ✓ N° 3 Altri allegati - All.03 - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - All.04 - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - All.05 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - All.06 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - All.07 - Visure catastali aggiornate
- ✓ N° 8 Altri allegati - All.08 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - All.09 - Valori di riferimento OMI
- ✓ N° 10 Altri allegati - All.10 - Estratti atti di matrimonio
- ✓ N° 11 Altri allegati - All.11 - Perizia in versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Andria (BT) - Contrada Morgino  
VILLINO DI CAMPAGNA SITO IN ANDRIA(BAT) ALLA CONTRADA MORGIGNO (Fg.83, Part. 239) Piena proprietà per l'intero del Villino in Andria, per 12/24 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per 4/24 ciascuno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è un'abitazione in villino A/7 dotato di ampia area a verde e piccolo locale deposito con accesso dalla contrada Morgigno in Agro di Andria. In catasto del Comune di Andria al Foglio 83, Particella 239, Categoria A/7, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale 440,28. Il Fabbricato Principale è stato realizzato in struttura portante verosimilmente in cemento armato a pilasti e travi e solai in laterocemento e chiusure perimetrali in muratura di Tufo. Il bene organizzato nei seguenti ambienti -Ingresso, -Living, -Stanza 1, - Cucina, -WC, -Stanza 2, -Stanza 3, -Portico, -Tettoia, -Piccolo deposito, -Area a verde esterna. L'immobile sviluppa la consistenza commerciale complessiva di mq 812,00, di cui il fabbricato inclusi accessori mq 168,80 e l'area esterna mq 643,20 Il bene è stato rinvenuto così come riportato al momento delle operazioni peritali e come nelle relative rilevazioni fotografiche e ricostruzioni planimetriche. (Cfr. All.2 e 3) Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita L'immobile risulta realizzato e legittimato da concessione edilizia in sanatoria n. 2460 del 13.02.2004. La vendita non sarà soggetta ad IVA  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 239, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E, Zona Agricola del Comune di Andria

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Contrada Morgino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 (Proprietà 12/24), (Proprietà 4/24), (Proprietà 4/24), (Proprietà 4/24)
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 239, Categoria A7	<b>Superficie</b>	137,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in normale stato di uso e conservazione, tenuto conto della destinazione d'uso e della zona (Agro Andriese) in cui è ubicato.		
<b>Descrizione:</b>	VILLINO DI CAMPAGNA SITO IN ANDRIA(BAT) ALLA CONTRADA MORGIGNO (Fg.83, Part. 239) Piena proprietà per l'intero del Villino in Andria, per 12/24 di **** Omissis ****, e per 4/24 ciascuno di **** Omissis ****. L'immobile è un'abitazione in villino A/7 dotato di ampia area a verde e piccolo locale deposito con accesso dalla contrada Morgigno in Agro di Andria. In catasto del Comune di Andria al Foglio 83, Particella 239, Categoria A/7, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale 440,28. Il Fabbricato Principale è stato realizzato in struttura portante verosimilmente in cemento armato a pilasti e travi e solai in laterocemento e chiusure perimetrali in muratura di Tufo. Il bene organizzato nei seguenti ambienti - Ingresso, -Living, -Stanza 1, - Cucina, -WC, -Stanza 2, -Stanza 3, -Portico, -Tettoia, -Piccolo deposito, -Area a verde esterna. L'immobile sviluppa la consistenza commerciale complessiva di mq 812,00, di cui il fabbricato inclusi accessori mq 168,80 e l'area esterna mq 643,20 Il bene è stato rinvenuto così come riportato al momento delle operazioni peritali e come nelle relative rilevazioni fotografiche e ricostruzioni planimetriche. (Cfr. All.2 e 3) Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita L'immobile risulta realizzato e legittimato da concessione edilizia in sanatoria n. 2460 del 13.02.2004. La vendita non sarà soggetta ad IVA		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		