
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongelli Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.548,75	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 26/03/2024, il sottoscritto Arch. Mongelli Valentina, con studio in Via Polvere delle Rose, 16 - 70033 - Corato (BA), email valentina.mongelli@live.it, PEC valentina.mongelli@archiworldpec.it, Tel. 340 08 61 910, Fax 080 89 85 620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Federico II di Svevia n.3

DESCRIZIONE

Abitazione sita in Andria alla Via Federico II di Svevia con accesso dal civico 3 composta da: un vano adibito a cucina da cui si accede al bagno tramite un piccolo disimpegno, tutti con finestre prospicienti Vicolo di Piazza Manfredi; da un vano adibito a camera da letto e da un altro adibito a soggiorno con sovrastante soppalco (abusivo) a cui si accede mediante scala interna, tutti con porte-finestre prospicienti Via Federico II di Svevia. Detto bene, ancorché catastalmente identificato con più subalterni, rappresenta un'unica unità immobiliare.

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.

Il bene è ubicato nel centro storico del comune di Andria a carattere residenziale. Sono presenti esercizi di prima necessità e attività commerciali di vario genere. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono inesistenti.

In data 17/04/2024, alle ore 16:30, si è proceduto all'accesso alla presenza del custode giudiziario **** Omissis **** e della Sig.ra **** Omissis **** debitrice esecutata. Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Federico II di Svevia n.3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da risultanze dei controlli eseguiti dal custode in data 24/04/2024 (vedasi relazione depositata in atti).

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.

I debitori esecutati comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno, alla data della stipula (26/09/2007) dell'atto di compravendita, erano coniugati tra loro in regime patrimoniale di separazione dei beni; in data 26/05/2015 con provvedimento del Tribunale di Trani veniva omologata la loro separazione consensuale.

CONFINI

Confinante a nord-est mappale con Vicolo di Piazza Manfredi, a sud-ovest mappale con Via Federico II di Svevia, a nord-ovest e sud-est mappali con altre proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	
Balconi scoperti	1,70 mq	1,70 mq	0,3	0,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- Criterio adottato di misurazione consistenza reale : Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

- Criterio adottato di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1971 al 17/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1226, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Piano 1-2
Dal 23/02/2001 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1226, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Piano T
Dal 17/03/2004 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 431, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Piano T
Dal 29/04/2004 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 431, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 51 mq Piano T
Dal 03/10/2005 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 431, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Piano T
Dal 03/10/2005 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 431, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Piano T
Dal 26/09/2007 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 431, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 101,23 Piano T
Dal 26/09/2007 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 431, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 89,09 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	431	2		A4	3	1,5 vani	25 mq	89,09 €	T	
	209	431	6		A4	2	2 vani	51 mq	101,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- l'immobile, catastalmente identificato con più subalterni, rappresenta un'unica unità immobiliare stante la presenza di un varco di collegamento;
- diversa distribuzione dei tramezzi interni con realizzazione di disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- fusione catastale;
- variazione/aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €.1.000,00

PRECISAZIONI

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. E' stata accertata la corrispondenza tra il diritto di cui i debitori esegutati sono titolari, e il diritto pignorato.

Le risultanze dei controlli eseguiti dal custode in data 24.04.2024 sono riportate nella relazione depositata in atti.

Sono stati inoltre esaminati i certificati di residenza storici richiesti all'Ufficio Anagrafe del comune di Andria, e l'atto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Andria, relativi agli esegutati.

PATTI

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere molto buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente ai primi del '900. Come appreso dalla debitrice durante il sopralluogo, l'immobile è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria di cui però non è stato possibile reperire presso l'U.T.C. di Andria la documentazione amministrativa.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costituito da piano interrato, piano terra/rialzato e da un piano superiore. Per la sua conformazione è del tutto indipendente dagli altri immobili posti a confine disponendo di propri accessi. Pertanto, non sono presenti parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione: 1900 circa

Manutenzione straordinaria: presumibilmente 2007

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,30/4,60 m

Str. verticali: muratura portante

Solai: piani in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera; volte a botte con lunette;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura piena; pareti interne in mattoni forati/tufo o cartongesso;

Scala interna: rivestita in pietra

Pavimentazione interna: gres

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia

Impianto idrico/fognante: realizzato sottotraccia con recapito a collettore pubblico

Impianto termico: termosifoni con caldaia di tipo tradizionale

Infissi: sistema ad anta in alluminio/pvc e vetro con persiane a doppia anta in alluminio

Porte interne: doppia anta legno e vetro, a soffietto in pvc

Portone ingresso: sistema ad anta in alluminio/pvc e vetro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** (la quale vi risiede con la figlia minore ed un cane di piccola taglia) separata legalmente dal marito condebitore Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Piccinelli	30/09/1971	21448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trani	06/10/1971	36173	42418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2001 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lombardi Nicola	23/02/2001	54239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trani	28/02/2001	3346	4235
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2005 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zinni Sabino	03/10/2005	23870	8613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trani	27/10/2005	17356	26731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2005 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Zinni Sabino	03/10/2005	23870	8613
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trani	27/10/2005	26730	17355
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Porziotta Paolo	26/09/2007	20966	9536
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trani	28/09/2007	23417	16000
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trani il 28/09/2007
 Reg. gen. 23418 - Reg. part. 4849
 Quota: 1/1
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 70.000,00
 Rogante: Notaio Porziotta Paolo
 Data: 26/09/2007

N° repertorio: 20967
N° raccolta: 9537

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 24/10/2023
Reg. gen. 22560 - Reg. part. 18153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Generale - P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009: l'immobile ricade in zona A - Zone residenziali - A1 Centro storico.

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 6.1 e 6.2 del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 10/07/2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non è stato possibile reperire, con formale accesso agli atti presso l'U.T.C. di Andria, alcuna documentazione amministrativa che riguardasse il singolo immobile.

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.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- presenza di un varco di collegamento tra vani catastalmente identificati con diversi subalterni. Si evidenzia

che il varco è stato realizzato in corrispondenza di una nicchia realizzata nella muratura portante e già riportata nella planimetria catastale di primo impianto;

- diversa distribuzione dei tramezzi interni con realizzazione di disimpegno;
- presenza di soppalco nella zona soggiorno.

Le difformità, escluso il soppalco, sono regolarizzabili mediante:

- C.I.L.A. in sanatoria ex art.6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

In merito al soppalco, invece, si evidenzia che viste le caratteristiche delle opere difformi nonché la loro realizzazione in assenza di calcoli strutturali depositati presso i competenti Uffici, si ritiene che non vi siano i presupposti per la richiesta di "sanatoria" mancando di fatto la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che ad oggi, così come stabilito dall'art.36 e dall'art.37 del D.P.R.380/2001 e s.m.i..

La sanatoria di tali interventi risulterebbe condizionata al rilascio dell'Autorizzazione Sismica, anch'essa in sanatoria, previa verifica mediante calcoli, saggi ed indagini sulla struttura esistente. Pertanto, il ripristino dello stato dei luoghi si ritiene essere la valutazione più opportuna da considerare in questa sede, poiché andrebbe a ristabilire le condizioni di equilibrio statico "ante intervento".

Pertanto, tale difformità è regolarizzabile mediante:

- ripristino dello stato dei luoghi in conformità allo stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C.: €.800,00
- Sanzione amministrativa: €.1.000,00
- Lavori di ripristino stato dei luoghi: €.3.000,00

La destinazione d'uso dell'immobile corrisponde, secondo la classificazione generale degli edifici prevista dall'art.3 del D.P.R. 412/93, alla categoria E.1 che prevede la redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Redazione APE: €.200,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto dichiarato dalla debitrice non vi sono né vincoli, né oneri di natura condominiale. Inoltre, l'immobile non è gestito da un amministratore di condominio.

Pertanto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile pari a: nessuna
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al 17/04/2024: nessuna
- Spese condominiali scadute ed insolute al 17/04/2024 pari a: nessuna

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche

tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Federico II di Svevia n.3
Abitazione sita in Andria alla Via Federico II di Svevia con accesso dal civico 3 composta da: un vano adibito a cucina da cui si accede al bagno tramite un piccolo disimpegno, tutti con finestre prospicienti Vicolo di Piazza Manfredi; da un vano adibito a camera da letto e da un altro adibito a soggiorno con sovrastante soppalco (abusivo) a cui si accede mediante scala interna, tutti con porte-finestre prospicienti Via Federico II di Svevia. Detto bene, ancorché catastalmente identificato con più subalterni, rappresenta un'unica unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 431, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 209, Part. 431, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 64.175,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "Centrale/Centro storico" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Si è proceduto al calcolo del "valore normale unitario" riferito agli immobili residenziali secondo quanto previsto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2007/120811 del 27 luglio 2007 in merito alle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'Art.1, comma 307 della legge 27/12/2006 n.296. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 570,00 e 840,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale.

Applicando la formula:

$Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

con $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

(media ponderata dei coefficienti K1 e K2 che tengono conto rispettivamente del taglio superficie e livello di piano dell'immobile), e applicando il coefficiente correttivo pari a 1,05 per convertire la tipologia edilizia OMI censita (abitazioni di tipo economico) alla categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) dell'immobile oggetto di stima, e il coefficiente correttivo pari a 1,3 per convertire lo stato conservativo da normale a molto buono

il valore normale unitario è pari a 850,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Federico II di Svevia n.3	75,50 mq	850,00 €/mq	€ 64.175,00	100,00%	€ 64.175,00
				Valore di stima:	€ 64.175,00

Valore di stima: € 64.175,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore 15%	15,00	%
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	1000,00	€
Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C	800,00	€
Sanzione amministrativa	1000,00	€
Lavori di ripristino dello stato dei luoghi	3000,00	€
Redazione APE	200,00	€

Valore finale di stima: € 48.548,75

Riduzione del valore del 15%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

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.

Corato, li 18/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongelli Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Bollette utenze
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio eseguiti
- ✓ Altri allegati - Certificati storici di residenza
- ✓ Altri allegati - Banca dati O.M.I.
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni a mezzo posta/p.e.c.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Federico II di Svevia n.3
Abitazione sita in Andria alla Via Federico II di Svevia con accesso dal civico 3 composta da: un vano adibito a cucina da cui si accede al bagno tramite un piccolo disimpegno, tutti con finestre prospicienti Vicolo di Piazza Manfredi; da un vano adibito a camera da letto e da un altro adibito a soggiorno con sovrastante soppalco (abusivo) a cui si accede mediante scala interna, tutti con porte-finestre prospicienti Via Federico II di Svevia. Detto bene, ancorché catastalmente identificato con più subalterni, rappresenta un'unica unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 431, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 209, Part. 431, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Generale - P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009: l'immobile ricade in zona A - Zone residenziali - A1 Centro storico. Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 6.1 e 6.2 del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 10/07/2023.

Prezzo base d'asta: € 48.548,75

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.548,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Federico II di Svevia n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 431, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 209, Part. 431, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	75,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere molto buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente ai primi del '900. Come appreso dalla debitrice durante il sopralluogo, l'immobile è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria di cui però non è stato possibile reperire presso l'U.T.C. di Andria la documentazione amministrativa.		
Descrizione:	Abitazione sita in Andria alla Via Federico II di Svevia con accesso dal civico 3 composta da: un vano adibito a cucina da cui si accede al bagno tramite un piccolo disimpegno, tutti con finestre prospicienti Vicolo di Piazza Manfredi; da un vano adibito a camera da letto e da un altro adibito a soggiorno con sovrastante soppalco (abusivo) a cui si accede mediante scala interna, tutti con porte-finestre prospicienti Via Federico II di Svevia. Detto bene, ancorché catastalmente identificato con più subalterni, rappresenta un'unica unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** (la quale vi risiede con la figlia minore ed un cane di piccola taglia) separata legalmente dal marito condebitore Sig. **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 28/09/2007
Reg. gen. 23418 - Reg. part. 4849
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Porziotta Paolo
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 20967
N° raccolta: 9537

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 24/10/2023
Reg. gen. 22560 - Reg. part. 18153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura