

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Clemente Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 487/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Firmato Da: ANTONIO CLEMENTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 357b8f3d31a533991f1ae6bbc38bd08f

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 487/2023 del R.G.E.	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.155,00	17

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Clemente Antonio, con studio in Via V. Lavigna, 15 - 70022 - Bari (BA), email antonioarc@live.it, PEC antonioarc@pec.it, Tel. 3280003718, Fax 080 9681157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - VIA FANFULLA n. 3 Piano S1-T-1-2, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.062342, 16.922310)





Firmato Da: ANTONIO CLEMENTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 357b8f3d31a5339911ae6bbc38bd08f



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - VIA FANFULLA n. 3 Piano S1-T-1-2, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

La proprietà, sita a Triggiano alla via Fanfulla n. 3, è costituita da un'abitazione indipendente distribuita su 2 livelli di circa 90,00 mq commerciali, complessivi, una terrazza di circa 52,00 mq commerciali ed un seminterrato di circa 33,00 mq commerciali. Il contesto nel quale è inserita la proprietà è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, di carattere storico, nelle vicinanze vi sono strutture per l'istruzione, per il culto religioso, l'approvvigionamento di beni di prima necessità e per lo svago. A circa 1.100 mt si trova la Strada Statale 100 e a circa 550 mt la stazione ferroviaria. Appena sufficienti le possibilità di parcheggio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

L'immobile confina a Sud con via Fanfulla e a Nord, Ovest e Est con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	4,30 m	T
Abitazione	41,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	4,70 m	1
Balcone scoperto	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	46,00 mq	52,00 mq	0,15	7,75 mq	0,00 m	2
Cantina	25,00 mq	33,00 mq	0,175	5,75 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/2002 al 01/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 757, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 232,41 Piano S1 - T-1
Dal 01/03/2016 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 757, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 232,41 Piano S1-T-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali poiché l'esecutato **** Omissis **** è deceduto in data 12/01/2020.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	757	5		A4	5	2,5	87 mq	232,41 €	S1-T-1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per via di una diversa distribuzione interna al piano terra a causa dell'elevazione di tramezzi interni che hanno individuato due nuovi ambienti (cucina e bagno), della creazione di due nicchie sui muri perimetrali a Nord e a Est, di una finestra sul muro perimetrale a Sud, della modifica della scala condominiale e dell'altezza massima maggiore; al piano primo a causa della creazione di tre ambienti (camera 1, camera 2 e disimpegno) tramite elevazione di nuovi tramezzi, la creazione di due finestre sul muro a Sud, di un soppalco, del bagno sul pianerottolo e dell'altezza massima maggiore; al piano secondo per via della mancata rappresentazione della terrazza sulle planimetrie catastali ed infine al piano seminterrato per la modifica della scala e l'elevazione di nuove murature.

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna e alle aperture è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo in sanatoria (art. 36-bis introdotto dal Decreto Salva Casa) e parere della sovrintendenza (il cui esito non è prevedibile), trattandosi di immobile collocato in zona "A" centro storico. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 4.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale (All. 7 "Rilievo"). Per le nicchie e le altezze maggiori tali incrementi rientrano nelle tolleranze del Decreto Salva Casa. La terrazza deve essere denunciata presso il Catasto Fabbricati mentre il bagno sul pianerottolo della scala al piano 1 va eliminato in quanto non conforme alle norme igienico-sanitarie.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Le superfici commerciali di ambienti accessori o aree accessorie e/o di pertinenza sono state calcolate attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio.

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto assente la registrazione dell'impianto al catasto regionale degli impianti.

La scala che collega il livello 1 al livello 2 costituisce ingresso anche per un'altra proprietà pertanto andrebbe aggiornato catastalmente come bene comune non censibile.

Dalla visura catastale i proprietari del bene sono gli esegutati **** Omissis **** la sig.ra nata a Bari il codice fiscale #, quest'ultima è deceduta in data pertanto è necessario un aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile non è da considerarsi sufficiente vista la visibile trascuratezza nella manutenzione ordinaria e straordinaria e la presenza di copiose infiltrazioni acquose e risalite capillari che hanno e continuano a danneggiare le strutture verticali ed orizzontali della proprietà in oggetto (All.1 All. fotografico).

PARTI COMUNI

L'immobile condivide la scala che collega il piano 1 con il piano 2 con un'altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà, posta in via Fanfulla n. 3, a Triggiano-Ba, fa parte di un fabbricato di n.2 piani fuori terra, una terrazza solare ed un piano interrato con struttura in muratura portante e solai voltati. La facciata esterna del fabbricato è intonacata e tinteggiata con tonalità di colore giallo paglierino, le aperture sono rivestite in pietra. L'ingresso al piano terra avviene attraverso una porta in legno protetta da un cancello metallico, l'interno è organizzato con un unico ambiente di circa 39 mq commerciali all'interno del quale vi è la cucina, l'ambiente giorno ed un bagno; la volta è a padiglione, le pareti sono rivestite con carta da parati fino al piano d'imposta della volta, quest'ultima è intonacata a tinteggiata di bianco mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con mattonelle in ceramica, il soggiorno comunica con l'esterno tramite una finestra lignea posta sul muro perimetrale a Sud. Il piano primo, di circa 51 mt commerciali, al quale si accede tramite scala interna e comune, in pietra, a sua volta raggiungibile dalla strada (civico 1) o da una porta posta all'interno del piano terra, è composto da un disimpegno, due camere, delle quali una soppalcata (cam. 1 - All. Rilievo) ed un piccolo bagno collocato sul pianerottolo della scala interna, ad uso esclusivo della proprietà, che collega il piano primo al piano secondo (terrazza); le pareti sono intonacate e tinteggiate di giallo paglierino, la volta è di colore bianco, il pavimento è rivestito da parquet laminato e l'infisso, che si affaccia su un piccolo balconcino, è in legno con singolo vetro. Al piano secondo vi è una terrazza, di circa 52 mt commerciali, con pavimento in ceramica confinato dalle altre proprietà attraverso dei muri bassi in tufo, si è ravvista anche la presenza di una struttura metallica che funge da copertura. Al piano seminterrato, di circa 32 mq commerciali, si accede dal civico 5, utilizzando una scala in pietra, l'ambiente è privo di impianti e finiture e visibilmente in stato di abbandono.

Al piano terra vi sono l'impianto elettrico, ed idro-fogna, mentre al piano 1 vi è anche un impianto di climatizzazione, ma l'assenza di energia elettrica non ha permesso di testare la funzionalità dei predetti impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La proprietà al momento del sopralluogo è risultata disabitata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/2002 al 17/01/2006	**** Omissis ****	FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/2002		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2006 al 15/02/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI BARI	17/01/2006	69	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG Sede BARI	20/02/2006	396	
Dal 15/02/2007 al 30/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		REBOLI FRANCESCO	15/02/2007	516383	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 17/02/2007
Reg. gen. 10913 - Reg. part. 1746
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Reboli Francesco
Data: 15/02/2007
N° repertorio: 516384
N° raccolta: 26922

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 28/12/2023
Reg. gen. 61964 - Reg. part. 47279
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. del Comune di Triggiano l'immobile ricade in zona "A" centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un confronto con l'ufficio tecnico comunale del comune di Triggiano, non si sono rilevati titoli abilitativi pertanto si è valutata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed la planimetria catastale, è si è evinto che non sussiste corrispondenza catastale per via di una diversa distribuzione interna al piano terra a causa dell'elevazione di tramezzi interni che hanno individuato due nuovi ambienti (cucina e bagno), della creazione di due nicchie sui muri perimetrali a Nord e a Est, di una finestra sul muro perimetrale a Sud, della modifica della scala condominiale e dell'altezza massima maggiore; al piano primo a causa della creazione di tre ambienti (camera 1, camera 2 e disimpegno) tramite elevazione di nuovi tramezzi, la creazione di due finestre

sul muro a Sud, di un soppalco sulla cam.1 e disimpegno, del bagno sul pianerottolo e dell'altezza massima maggiore; al piano secondo per via della mancata rappresentazione della terrazza sulle planimetrie catastali ed infine al piano seminterrato per la modifica della scala e l'elevazione di nuove murature.

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna e alle aperture è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di titolo in sanatoria (art. 36-bis introdotto dal Decreto Salva Casa) e parere della sovrintendenza (il cui esito non è prevedibile), trattandosi di immobile collocato in zona "A" centro storico. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 4.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale (All. 7 "Rilievo"). Per le nicchie e le altezze maggiori tali incrementi rientrano nelle tolleranze del Decreto Salva Casa. Il lastrico solare deve essere denunciato presso il Catasto Fabbricati mentre il bagno sul pianerottolo del piano 1 va eliminato in quanto non conforme alle norme igienico-sanitarie.



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - VIA FANFULLA n. 3 Piano S1-T-1-2, piano S1-T-1-2

La proprietà, sita a Triggiano alla via Fanfulla n. 3, è costituita da un'abitazione indipendente distribuita su 2 livelli di circa 90,00 mq commerciali, complessivi, un a terrazza di circa 52,00 mq commerciali ed un seminterrato di circa 33,00 mq commerciali. Il contesto nel quale è inserita la proprietà è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, di carattere storico, nelle vicinanze vi sono strutture per l'istruzione, per il culto religioso, l'approvvigionamento di beni di prima necessità e per lo svago. A circa 1.100 mt si trova la Strada Statale 100 e a circa 550 mt la stazione ferroviaria. Appena sufficienti le possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 757, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 78.700,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Settembre 2024) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti: Passaquindici Servizi Immobiliari via DANTE 86 70019, TRIGGIANO - BA, TEMPOCASA via CORSO VITTORIO EMANUELE II 84, 70019, Triggiano - BA, Gabetti Franchising Bari Poggiofranco VIALE J.F. KENNEDY 73, 70124 - BA e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.



VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	110,00	€ 845,45	€ 93 000,00
IMM. "B"	65,00	€ 692,31	€ 45 000,00
IMM. "C"	59,00	€ 661,02	€ 39 000,00
SOMMA SUP.	234,00	€ 2 198,78	€ 177 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 756,41	
VALORE OMI		1050-1300	
MEDIA DEI DUE VALORI			
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	104,00		€ 78 666,67

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 756,41*104 MQ = € 78.666,67 ovvero € 78.700,00, i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1050-1300, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti lo scrivente ritiene necessario ridurre il suddetto Vm di una percentuale pari al 20%, calcolato nel capitolo finale di stima, per i lavori necessari al ripristino almeno delle condizioni di vivibilità venute meno a causa dello stato di abbandono e delle infiltrazioni acquose e per l'adeguamento impiantistico nonché l'installazione di un impianto di aerazione forzata nel bagno posto al piano terra e l'eliminazione di quello al piano 1. Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili mentre per ottenere le superfici commerciali degli ambienti accessori si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Triggiano (BA) - VIA FANFULLA n. 3 Piano S1-T-1-2, piano S1-T- 1-2	104,00 mq	756,41 €/mq	€ 78.666,64	100,00%	€ 78.700,00
				Valore di stima:	€ 78.700,00

Valore di stima: € 78.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spesa ripristino condizioni minime di vivibilità	20,00	%
Deprezzamento per vizi occulti	15,00	%
Spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale	4000,00	€

Valore finale di stima: € 47.155,00

Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

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 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Clemente Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 11 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia omissis
- ✓ N° 13 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 14 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto di matrimonio - certificato di morte
- ✓ N° 16 Altri allegati - Accesso agli atti - UTC Triggiano

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - VIA FANFULLA n. 3 Piano S1-T-1-2, piano S1-T-1-2

La proprietà, sita a Triggiano alla via Fanfulla n. 3, è costituita da un'abitazione indipendente distribuita su 2 livelli di circa 90,00 mq commerciali, complessivi, una terrazza di circa 52,00 mq commerciali ed un seminterrato di circa 33,00 mq commerciali. Il contesto nel quale è inserita la proprietà è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, di carattere storico, nelle vicinanze vi sono strutture per l'istruzione, per il culto religioso, l'approvvigionamento di beni di prima necessità e per lo svago. A circa 1.100 mt si trova la Strada Statale 100 e a circa 550 mt la stazione ferroviaria. Appena sufficienti le possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 757, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Triggiano l'immobile ricade in zona centro storico.

Prezzo base d'asta: € 47.155,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 487/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.155,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Triggiano (BA) - VIA FANFULLA n. 3 Piano S1-T-1-2, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 757, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile non è da considerarsi sufficiente vista la visibile trascuratezza nella manutenzione ordinaria e straordinaria e la presenza di copiose infiltrazioni acquose e risalite capillari che hanno e continuano a danneggiare le strutture verticali ed orizzontali della proprietà in oggetto (All.1 All. fotografico).		
Descrizione:	La proprietà, sita a Triggiano alla via Fanfulla n. 3, è costituita da un'abitazione indipendente distribuita su 2 livelli di circa 90,00 mq commerciali, complessivi, una terrazza di circa 52,00 mq commerciali ed un seminterrato di circa 33,00 mq commerciali. Il contesto nel quale è inserita la proprietà è caratterizzato da una forte presenza di costruzioni a vocazione residenziale, di carattere storico, nelle vicinanze vi sono strutture per l'istruzione, per il culto religioso, l'approvvigionamento di beni di prima necessità e per lo svago. A circa 1.100 mt si trova la Strada Statale 100 e a circa 550 mt la stazione ferroviaria. Appena sufficienti le possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		