

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bellapianta Vito Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia	17



Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 202.780,80	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 133.358,40	23



All'udienza del 25/07/2024, 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 19/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5 (Coord. Geografiche: 41.235435, 16.295724)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5 (Coord. Geografiche: 41.235435, 16.295724)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - CORSO ITALIA 23, PIANO 5

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.31)

Piena Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.31) Piano Quinto, con accesso a sinistra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata.

L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra.

Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 124,62, oltre balcone di mq 10,00, e veranda di mq 13,50 per una superficie commerciale complessiva di mq 148,12.

Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/Disimpegno, -Living, -Cucina, -Lavanderia, -Letto 1, -WC 1, -Letto 2, -WC 2, -Letto 3, -Balcone, -Veranda (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni).

Intestati

1. **** Omissis **** il 17/01/1974 ##
dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

1. **** Omissis ****
dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area

Identificato al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 31 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale mq 131, Rendita 906,38 Euro.

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

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

L'immobile 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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - CORSO ITALIA 23, PIANO 5

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.32)

Piena Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.32) Piano Quinto, con accesso a destra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata.

L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra.

Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 67,51, oltre veranda di mq 26,42, per una superficie commerciale complessiva di mq 93,93.

Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Living/Cucina, -Disimpegno, -Letto, -WC (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni).

Intestati

1. **** Omissis ****

dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

1. **** Omissis ****

dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area

Identificato al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 32 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 67, Rendita 557,77 Euro.

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

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

L'immobile 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.

L'immobile oggetto di procedura identificato dal Sub. 32, in sede di operazioni peritali è stato rinvenuto collegato al Sub.13 non oggetto di procedura, di proprietà di terzi e con accesso indipendente da porta a destra di chi sale le scale, la quale è stata rinvenuta murata.

Dall'elaborato planimetrico redatto ed allegato si evince la presenza di tre varchi interni di passaggio agli ambienti del sub.13.

Il sub 13. risulta essere di proprietà ##della sorella dell'esecutato BRATTOLI Betty, nata a Roma il giorno 26 marzo 1972 e residente in Andria (BA) in Via Piave n. 81, codice fiscale BRT

BTY 72C66 H501F, di stato libero##

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5

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

IMMOBILE 1 - OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Catastralmente nel Comune di Andria al Foglio 30, Particella 1754, Subalterno 31

- 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 X 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 X 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 X Non applicabile

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 X NO (Si provvede ad allegarlo all'elaborato peritale)
- 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 X SI (ad eccezione del collegamento fra il sub 32 con il sub 13 che rende non corretta la planimetria dell'immobile sub 32)

In terzo luogo

- 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 X SI
- 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 0 SI 0 NO X Non applicabile. Regime di separazione dei beni dei coniugi.
- Nel caso in cui il debitore esecutato risulti unito civilmente, l'esperto deve produrre certificato di unione civile. VERIFICA 0 SI 0 NO 1 Non applicabile. (Si provvede ad allegarlo all'elaborato peritale)

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina in senso orario con Corso Italia, Immobile identificato dal sub. 32, Vano scale ed altro fabbricato salvo terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Disimpegno	12,81 mq	14,73 mq	1	14,73 mq	2,70 m	5
Living	25,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	5
Cucina	11,30 mq	13,11 mq	1	13,11 mq	2,70 m	5
Lavanderia	2,80 mq	3,80 mq	1	3,80 mq	2,70 m	5
Letto 1	12,54 mq	14,30 mq	1	14,30 mq	2,70 m	5
WC 1	7,27 mq	8,43 mq	1	7,81 mq	2,70 m	5
Letto 2	14,00 mq	16,63 mq	1	16,63 mq	2,70 m	5
WC 2	4,90 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,70 m	5
Letto 3	16,70 mq	19,62 mq	1	19,62 mq	2,70 m	5
Veranda	13,50 mq	13,50 mq	0,95	12,82 mq	2,70 m	5
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	5
Totale superficie convenzionale:				140,82 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,82 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2007 al 02/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1754, Sub. 12 Categoria A2
Dal 16/12/2014 al 18/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1754, Sub. 31 Categoria A2
Dal 18/08/2021 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1754, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,50 vani Superficie catastale 131 mq Piano 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
	30	1754	31		A2	3	6,5 vani	131 mq	906,38 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato rinvenuto in normale stato di uso e manutenzione, considerata l'epoca di realizzazione e l'uso conforme alla destinazione prevista.

PARTI COMUNI

il vano scale, quanto riveniente dai titoli di provenienza e quanto precisato nel regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno, salvo quanto riportato nei titoli di provenienza e titoli edilizi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili

Esposizione: Ovest-Est

Altezza interna utile 2,70 m

Str. verticali: Struttura in cemento armato con chiusure in blocchi forati

Solai: Presumibilmente in laterocemento

Pareti esterne ed interne: Rivestite da intonaco civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: Piastrelle in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: Porte in legno tamburato, infissi con vetrocamera da 5 mm

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Elettrico sottotraccia a 220 V, Conformità non accertabile

Termico Conformità non accertabile

Idrico Fognante Conformità non accertabile

Citofono

Telefono

TV

Predisposizione internet.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/02/2007 al	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 19/02/2007 Pratica n. BA0086001 in atti dal 19/02/2007



02/03/2007	COSTITUZIONE (n. 843.1/2007)				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		19/02/2007			
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/03/2007	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FUCCI RICCARDO	02/03/2007	25196	10535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	05/03/2007	5263	3818
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario del 02.03.2007 Rep. n. 25198/10537
Iscritto a Trani il 05/03/2007
Reg. gen. 5265 - Reg. part. 895
Quota: 100
Importo: € 485.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 285.000,00
Rogante: NOTAIO FUCCI RICCARDO
Data: 05/03/2007

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 04/12/2023
Reg. gen. 25895 - Reg. part. 20806
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In sede di trasferimento dell'immobile saranno quantificati gli oneri per la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Pratica Edilizia 170/1998, C. E.n.138 28.09.1999, DIA 12.09.2000.

Fabbricato ed immobili ad esso appartenenti privi di certificato di agibilità.

Diversa distribuzione interna in assenza di titolo edilizio.

Gli oneri per la regolarizzazione del bene attuabile attraverso SCIA in sanatoria ed accertamento della conformità ai sensi dell'Art. 36, 36 bis e 37 del D.P.R. 380/01, sono inclusi nel deprezzamento relativo al rischio assunto per mancata garanzia e per non conformità edilizia e catastale dei beni.

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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Quanto previsto dal bilancio e spese condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5

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

IMMOBILE 1 - OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Catastalmente nel Comune di Andria al Foglio 30, Particella 1754, Subalterno 32

- 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 X 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 X 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 X Non applicabile

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 X NO (Si provvede ad allegarlo all'elaborato peritale)
- 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 X SI (ad eccezione del collegamento fra il sub 32 con il sub 13 che rende non corretta la planimetria dell'immobile sub 32)

In terzo luogo

- 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 X SI
- 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 0 SI 0 NO X Non applicabile. Regime di separazione dei beni dei

congiugi.

- Nel caso in cui il debitore esecutato risulti unito civilmente, l'esperto deve produrre certificato di unione civile. VERIFICA 0 SI 0 NO 1 Non applicabile. (Si provvede ad allegarlo all'elaborato peritale)

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina in senso orario con Corso Italia, altro fabbricato, Sub 13, Vano scale salvo terzi. Come descritto l'immobile identificato dal sub 32 è stato rivenuto collegato al sub 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Living-Cucina	33,11 mq	37,15 mq	1	37,15 mq	2,70 m	5
Disimepgno	3,40 mq	3,61 mq	1	3,61 mq	2,70 m	5
WC	3,70 mq	4,32 mq	1	4,32 mq	2,70 m	5
Letto 1	19,30 mq	22,43 mq	1	22,43 mq	2,70 m	5
Veranda	26,42 mq	26,42 mq	0,95	25,10 mq	2,70 m	5
Totale superficie convenzionale:				92,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2007 al 16/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1754, Sub. 12 Categoria A2
Dal 16/12/2014 al 18/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1754, Sub. 32 Categoria A2
Dal 18/08/2021 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1754, Sub. 32 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1754	32		A2						

Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto di procedura identificato dal Sub. 32, in sede di operazioni peritali è stato rinvenuto collegato al Sub.13 non oggetto di procedura, di proprietà di terzi e con accesso indipendente da porta a destra di chi sale le scale, la quale è stata rinvenuta murata.

Dall'elaborato planimetrico redatto ed allegato si evince la presenza di tre porte interne di passaggio agli ambienti del sub.13.

Il sub 13. risulta essere di proprietà **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato rinvenuto in normale stato di uso e manutenzione, considerata l'epoca di realizzazione e l'uso conforme alla destinazione prevista.

PARTI COMUNI

il vano scale, quanto riveniente dai titoli di provenienza e quanto precisato nel regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno, salvo quanto riportato nei titoli di provenienza e titoli edilizi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili

Esposizione: Ovest-Est

Altezza interna utile 2,70 m

Str. verticali: Struttura in cemento armato con chiusure in blocchi forati

Solai: Presumibilmente in laterocemento

Pareti esterne ed interne: Rivestite da intonaco civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: Piastrelle in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: Porte in legno tamburato, infissi con vetrocamera da 5 mm

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Elettrico sottotraccia a 220 V, Conformità non accertabile

Termico Conformità non accertabile

Idrico Fognante Conformità non accertabile

Citofono

Telefono

TV

Predisposizione internet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'occupazione dell'immobile, accertata la singolare situazione rinviata al momento delle operazioni peritali, è stata regolarizzata attraverso disposizioni del G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 19/02/2007 al 02/03/2007	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 19/02/2007 Pratica n. BA0086001 in atti dal 19/02/2007 COSTITUZIONE (n. 843.1/2007)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2007	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FUCCI RICCARDO	02/03/2007	25196	10535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	05/03/2007	5263	3818
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario del 02.03.2007 Rep. n. 25198/10537
 Iscritto a Trani il 05/03/2007
 Reg. gen. 5265 - Reg. part. 895
 Quota: 100
 Importo: € 485.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 285.000,00
 Rogante: NOTAIO FUCCI RICCARDO
 Data: 05/03/2007

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 04/12/2023
Reg. gen. 25895 - Reg. part. 20806
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In sede di trasferimento dell'immobile saranno quantificati gli oneri per la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Pratica Edilizia 170/1998, C. E.n.138 28.09.1999, DIA 12.09.2000.

Fabbricato ed immobili ad esso appartenenti privi di certificato di agibilità.

Diversa distribuzione interna e collegamento a subalterno 13 priva di titolo edilizio.

Gli oneri per la regolarizzazione del bene, attuabile attraverso SCIA in sanatoria ed accertamento della conformità ai sensi dell'Art. 36, 36 bis e 37 del D.P.R. 380/01, sono inclusi nel deprezzamento relativo al rischio assunto per mancata garanzia e per non conformità edilizia e catastale dei beni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.31) Piena Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.31) Piano Quinto, con accesso a sinistra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 124,62, oltre balcone di mq 10,00, e veranda di mq 13,50 per una superficie commerciale complessiva di mq 148,12. Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/Disimpegno, -Living, -Cucina, -Lavanderia, -Letto 1, -WC 1, -Letto 2, -WC 2, -Letto 3, -Balcone, -Veranda (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni). Intestati 1. **** Omissis **** il 17/01/1974 ## dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area Identificato al catasto fabbricati Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 31 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale mq 131, Rendita 906,38 Euro. Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1754, Sub. 31, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 225.312,00
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 I° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2024, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona: Zona C3 Semicentrale/VIA BARLETTA-PALAZZETTO DELLO SPORT-PINETA-VIA CORATO, per tipologia assimilabile al bene oggetto di stima abitazioni civili in ottimo stato conseravativo gli importi variano tra 1.400,00 €/mq e 1.650,00 €/mq. Si ritiene equo in questa valutazione parametrica, attesa anche la comparazione con il reale andamento del mercato immobiliare della zona per tipologie di immobili comparabili a quello di stima, considerare il valore di 1.600,00 €/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 di calcolo delle

superfici analitiche di ciascun vano indicato, si ottiene il valore di mercato del bene.

A tale quantificazione viene apportata una congrua penalizzazione percentuale al fine di considerare l'assenza di garanzie relative al bene oggetto di vendita ed alle difformità edilizie e catastali rilevate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5	140,82 mq	1.600,00 €/mq	€ 225.312,00	100,00%	€ 225.312,00
				Valore di stima:	€ 225.312,00

Valore di stima: € 225.312,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e per non conformità edilizia e catastale	10,00	%

Valore finale di stima: € 202.780,80

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.32) Piena Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.32) Piano Quinto, con accesso a destra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 67,51, oltre veranda di mq 26,42, per una superficie commerciale complessiva di mq 93,93. Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Living/Cucina, -Disimpegno, -Letto, -WC (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni). Intestati 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area Identificato al catasto fabbricati Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 32 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 67, Rendita 557,77 Euro. Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1754, Sub. 32, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.176,00
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 I° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2024, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona: Zona C3 Semicentrale/VIA BARLETTA-PALAZZETTO DELLO SPORT-PINETA-VIA CORATO, per tipologia assimilabile al bene oggetto di stima abitazioni civili in ottimo stato conservativo gli importi variano tra 1.400,00 €/mq e 1.650,00 €/mq. Si ritiene equo in questa valutazione parametrica, attesa anche la comparazione con il reale andamento del mercato immobiliare della zona per tipologie di immobili comparabili a quello di stima, considerare il valore di 1.600,00 €/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 di calcolo delle superfici analitiche di ciascun vano indicato, si ottiene il valore di mercato del bene. A tale quantificazione viene apportata una congrua penalizzazione percentuale al fine di considerare l'assenza di garanzie relative al bene oggetto di vendita ed alle difformità edilizie e catastali rilevate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5	92,61 mq	1.600,00 €/mq	€ 148.176,00	100,00%	€ 148.176,00
				Valore di stima:	€ 148.176,00

Valore di stima: € 148.176,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e per non conformità edilizia e catastale	10,00	%

Valore finale di stima: € 133.358,40

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 15/01/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione Edilizia
- ✓ N° 1 Foto - Rilievi Fotografici Beni
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricostruzione Planimetrica dei Beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riferimenti OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.31) Piena Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.31) Piano Quinto, con accesso a sinistra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 124,62, oltre balcone di mq 10,00, e veranda di mq 13,50 per una superficie commerciale complessiva di mq 148,12. Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/Disimpegno, -Living, -Cucina, -Lavanderia, -Letto 1, -WC 1, -Letto 2, -WC 2, -Letto 3, -Balcone, -Veranda (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni). Intestati 1. **** Omissis **** il 17/01/1974 ## dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area Identificato al catasto fabbricati Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 31 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale mq 131, Rendita 906,38 Euro. Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1754, Sub. 31, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 202.780,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.32) Piena Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.32) Piano Quinto, con accesso a destra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 67,51, oltre veranda di mq 26,42, per una superficie commerciale complessiva di mq 93,93. Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Living/Cucina, -Disimpegno, -Letto, -WC (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni). Intestati 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area Identificato al catasto fabbricati Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 32 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 67, Rendita 557,77 Euro. Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1754, Sub. 32, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 133.358,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.780,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1754, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	140,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato rinvenuto in normale stato di uso e manutenzione, considerata l'epoca di realizzazione e l'uso conforme alla destinazione prevista.		
Descrizione:	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.31) Piena Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.31) Piano Quinto, con accesso a sinistra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 124,62, oltre balcone di mq 10,00, e veranda di mq 13,50 per una superficie commerciale complessiva di mq 148,12. Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/Disimpegno, -Living, -Cucina, -Lavanderia, -Letto 1, -WC 1, -Letto 2, -WC 2, -Letto 3, -Balcone, -Veranda (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni). Intestati 1. **** Omissis **** il 17/01/1974 ## dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area Identificato al catasto fabbricati Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 31 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale mq 131, Rendita 906,38 Euro. Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.358,40

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Corso Italia 23, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1754, Sub. 32, Categoria A2	Superficie	92,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato rinvenuto in normale stato di uso e manutenzione, considerata l'epoca di realizzazione e l'uso conforme alla destinazione prevista.		
Descrizione:	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ANDRIA (BT) ALLA CORSO ITALIA 23 (Fg.30, Part. 1754, Sub.32) Piena Proprietà superficaria per la quota di 1/1		

	<p>di immobile accatastato come abitazione di tipo civile (A2) sito in Andria (BT) alla Corso Italia 23 (Sub.32) Piano Quinto, con accesso a destra di chi sale le scale, dopo essere saliti al piano quinto dal portone ubicato al civico 23 dalla strada indicata. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in cemento armato, chiusure in laterizi e solai in laterocemento con sviluppo su 5 livelli fuori terra. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 67,51, oltre veranda di mq 26,42, per una superficie commerciale complessiva di mq 93,93. Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Living/Cucina, -Disimpegno, -Letto, -WC (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni). Intestati 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 1. **** Omissis **** dal 16/12/2014 Diritto di: Proprieta' per l'area Identificato al catasto fabbricati Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 30 - particella 1754 sub. 32 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 67, Rendita 557,77 Euro. Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

