
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannone Ombretta, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.

promossa da

SIENA MORTGAGES 09-6 SRL

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.856,14	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 14/03/2023, il sottoscritto Arch. Iannone Ombretta, con studio in via Sen. N. Palumbo, 22 - 70056 - Molfetta (BA), email ombrettaiannone@gmail.com, PEC ombretta.iannone@archiworldpec.it, Tel. 3405384154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2023 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 CAMILLO GOLGI N. 3

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Andria, alla via Camillo Golgi n. 3, per la quota di 1/2 di proprietà di _____ e ½ di proprietà di _____

L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 1 piano fuori terra, escluso il piano terra e si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il cespite, sito al primo piano, è composto da un vano di ingresso, un bagno, una cucina e due ulteriori ambienti (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2)

La cucina è dotata di balcone con affaccio su via Golgi. L'ambiente contrassegnato come "vano 1" gode di illuminazione e areazione naturale. Il cosiddetto "vano 2" è caratterizzato da un'apertura che affaccia sulla cucina. Il bagno, infine, affaccia su pozzo luce interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA CAMILLO GOLGI N. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha proceduto alla verifica della suddetta documentazione, rilevando che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La stessa risale sino all'08.06.1968, data dell'atto di compravendita con cui il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto a _____ la quale ha poi edificato il già detto stabile (Atto di compravendita in notar Nicola Lombardi, trascritto il 15.06.1968 ai nn. 25440/22616);
- La ricostruzione fatta nella relazione notarile si estende, dunque, per un periodo di più di venti anni a ritroso

dalla trascrizione del pignoramento;

- il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, né un estratto catastale storico;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di Stato civile degli esecutati. La sottoscritta ha quindi acquisito, in data 22/03/2023, il Certificato di Stato di Famiglia Cumulativo degli esecutati (ALL.3) e copia dell'estratto di matrimonio degli stessi (ALL. 4). Da tale documentazione, gli stessi risultano coniugati in regime di comunione dei beni e residenti in via Camillo Golgi n. 3;
- l'esperto stimatore ha proceduto, inoltre, ad una visura storica per immobile (ALL.5) e ad un'ispezione ipotecaria per soggetto (ALL. 6), tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate. Tali indagini hanno confermato l'esatta ricostruzione della provenienza dei beni esposta nella certificazione sostitutiva depositata dal creditore fino al 2005, anno della compravendita dell'immobile da parte degli esecutati, quindi diciotto anni prima del procedimento in oggetto. Onde verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, il C.T.U. ha quindi reperito, presso l'Archivio Notarile di Trani, copia dell'atto di compravendita del 08.06.1968 in notar Nicola Lombardi, trascritto il 15.06.1968 ai nn. 25440/22616 (ALL.7)
- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali: Foglio 28 Particella 1325 Sub. 3, nonché i dati storici, afferenti al terreno su cui è stato edificato il bene.
- nei venti anni antecedenti la procedura, infine, non risultano variazioni inerenti ai dati di identificazione o alla planimetria catastali.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Balcone scoperto	3,25 mq	3,25 mq	0,25	0,81 mq	0,00 m	
Abitazione	65,80 mq	78,50 mq	1	78,50 mq	3,13 m	1
Totale superficie convenzionale:				79,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1325	3		A4	4	3,5 vani	89 mq	244,03 €	1		

Corrispondenza catastale

Alla data dell'accesso l'immobile presentava una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale: la porta di accesso all'ambiente contrassegnato come "vano 1" (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1) è traslata di circa 1,93 m verso il corridoio. Nella planimetria catastale (ALL. 12) è a filo con il muro perimetrale.

Inoltre, durante il sopralluogo, la scrivente ha rilevato una diversa sagoma della muratura perimetrale tra il bagno e il pozzo luce (si veda Planimetria stato di fatto immobile con individuazione difformità- ALL.13)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativamente agli impianti: difatti, l'impianto elettrico non è a norma e la caldaia è stata disinstallata, dunque non vi è attualmente fornitura di acqua calda sanitaria.

Necessario, inoltre, il rifacimento degli intonaci e delle pitturazioni interne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NORD-OVEST/SUD-EST

Altezza interna utile media: 3,13 m

Str. verticali: struttura portante in cemento armato e murature in mattoni.
 Solai: in cemento armato e laterizi
 Pareti esterne ed interne: in mattoni e finitura in intonaco civile
 Pavimentazione interna: grès
 Infissi esterni: anticorodal
 Protezione infissi esterni: tapparelle in PVC
 Infissi interni: in legno
 Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
 Riscaldamento: assente (caldaia disinstallata). Presenza di radiatori.
 Condizionamento estivo: condizionatore
 Impianto di allarme: assente
 Ascensore: no

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso l'esperto stimatore e il custode nominato riscontravano la presenza della sig.ra _____, la quale dichiarava che l'immobile era occupato da lei e da suo marito, sig. _____, quindi i due debitori eseguiti, e dal figlio della coppia.
 Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Andria (ALL.3), è emerso che sono residenti nel cespite oggetto di procedura:

- _____ ;
- _____ ;
- _____ ;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1968 al 29/09/2005	proprietaria per 10/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Lombardi Nicola		828	65/81
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/06/1968		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2005		Atto di compravendita			

	proprietario per 1/2.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Fucci Riccardo	29/09/2005	21187	8666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/09/2005	24270	15860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2005	proprietaria per 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Fucci Riccardo	29/09/2005	21187	8666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/09/2005	24270	15860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto di compravendita a rogito dott. Lombardi Nicola, del 08/06/1968, Racc. n. 65/81, Rep. n. 828, la sig.ra _____ acquistava il terreno su cui avrebbe poi edificato l'edificio sede del cespite oggetto di procedura. Tale terreno era identificato presso il Catasto Terreni al Fg. 28, part. 194/p e 195/p.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Trani il 30/09/2005
 Reg. gen. 24271 - Reg. part. 6066
 Importo: € 250.000,00
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 125.000,00
 N° repertorio: 21188
 N° raccolta: 8667

Trascrizioni

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

Trascritto a Trani il 01/02/2023

Reg. gen. 2375 - Reg. part. 1928

A favore di SIENA MORTGAGES 09-6 SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La scrivente si è interfacciata con lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Andria (si veda PEC SUE del 31.03.2023, ALL.8). Dalla documentazione reperita dal suddetto ufficio, due pratiche edilizie risultano fare riferimento all'immobile pignorato:

-la richiesta di Sanatoria per opere edilizie abusive, richiesta in data 23.05.1986 (n. prot. 17420) e definita in data 09.06.1999, con Concessione in Sanatoria n. 4127/S (ALL. 9);

-la Denuncia Inizio Attività per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria presentata in data 31.10.2005, con n. prot. 50718 da quest'ultimo in qualità di erede dell'appartamento al piano terra e del lastrico solare.

Il primo documento è relativo all'edificio in cui il cespite è sito. La Denuncia Inizio Attività invece, fa riferimento a delle opere a eseguirsi nell'appartamento a piano terra, sul lastrico solare (entrambi di altra proprietà rispetto ai debitori) e nell'immobile di proprietà degli esecutati. Nello specifico, per il bene oggetto di procedura, si parla di :

“- fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione nell'appartamento;

-svellimento del rivestimento esistente nel cucinino e rifacimento dell'intonaco;

-rifacimento della pavimentazione e rivestimento del bagno, con i relativi sanitari.”

(Denuncia Inizio Attività n. 50718 del 31.10.2005, ALL.10). Si tratterebbe, dunque, di interventi non strutturali o inerenti alla distribuzione interna del cespite.

La scrivente ha, quindi, considerato i grafici allegati alla Concessione in Sanatoria n. 4127/S (ALL. 11) come rappresentativi dell'ultimo stato regolarmente licenziato dell'immobile. Difatti, le planimetrie depositate con la sopra citata Denuncia di Inizio Attività, non comprendono il piano primo (ove si sviluppa il cespite pignorato), probabilmente poiché gli interventi previsti e comunicati si limitavano alla semplice sostituzione di sanitari e rivestimenti.

L'esperto stimatore ha dunque riscontrato due difformità tra i già detti elaborati e lo stato di fatto dell'immobile al momento dell'accesso, per la precisione:

- la posizione del tramezzo all'ingresso del vano 1;

- una diversa sagoma della muratura perimetrale tra il bagno posizione e il pozzo luce (si veda Planimetria stato di fatto immobile con individuazione difformità- ALL.13).

Tali discrepanze persistono anche ad un confronto con la planimetria catastale (ALL. 12), la quale invece riproduce la situazione riportata nella planimetria allegata alla Concessione in sanatoria.

Le spese per il ripristino del tramezzo come nell'ultimo stato regolarmente licenziato dell'immobile, ammonterebbero, a parere della sottoscritta, a circa 2.730,00 euro.

Diversa è la situazione per la difformità della muratura tra il bagno ed il pozzo luce. La scrivente ha, a tale proposito, richiesto un parere tecnico allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Andria (PEC Richiesta parere tecnico del 22.07.2023 , RIF. PROT. 29042 del 24.07.2023 – ALL.14), finalizzato a determinare se la differenza di superficie sviluppata possa rientrare nelle tolleranze costruttive ai sensi del comma 1, art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 o se ci si trovi in presenza di un abuso edilizio.

La sottoscritta ha dunque indagato, a mezzo di tale richiesta, sulla possibilità di sanatoria dell'eventuale opera abusiva.

Il suddetto ufficio ha emesso il proprio parere tecnico e lo ha trasmesso all'esperto stimatore in data 22.09.2023, confermando che la difformità rilevata rientrerebbe nei casi previsti dalla sopracitata normativa. Non è dunque da intendersi come abuso edilizio (Parere tecnico SUE Andria - ALL.15). E' emerso, inoltre, che lo stabile sembra essere privo di certificato di abitabilità, poiché non reperita dal competente ufficio nel fascicolo afferente (Parere tecnico SUE Andria - ALL.15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso, la sig.ra _____ ha dichiarato che nello stabile non è stato costituito un condominio. Dalle verifiche effettuate dall'esperto stimatore, risulta che le unità immobiliari site nell'edificio fanno capo ai due esecutati, per quanto riguarda il piano primo, e ad un terzo proprietario per la restante parte.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA CAMILLO GOLGI N. 3
Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Andria, alla via Camillo Golgi n. 3, per la quota di 1/2 di proprietà di _____ e 1/2 di proprietà di _____.
L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 1 piano fuori terra, escluso il piano terra e si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il cespite, sito al primo piano, è composto da un vano di ingresso, un bagno, una cucina e due ulteriori ambienti (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2) La cucina è dotata di balcone con affaccio su via Golgi. L'ambiente contrassegnato come "vano 1" gode di illuminazione e areazione naturale. Il cosiddetto "vano 2" è caratterizzato da un'apertura che affaccia sulla cucina. Il bagno, infine, affaccia su pozzo luce interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1325, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.395,46
L'esperto nominato ha utilizzato un metodo di stima per comparazione diretta in base al prezzo medio, determinando il più probabile valore di mercato del bene in esame, mediante il confronto con altri immobili simili in base a determinati parametri di confronto. In primo luogo, la scrivente ha determinato la superficie commerciale dell'compendio, altrimenti detta "superficie coperta lorda". Tale dato è stato ottenuto sommando la superficie coperta calpestabile dell'appartamento e la quota opportunamente ponderata delle superfici di ornamento (il balcone).
La scrivente ha quindi provveduto a consultare le ultime risultanze ufficiali O.M.I. fornite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e disponibili al momento della stima (Dati O.M.I. 2° semestre del 2022), nonché le informazioni provviste dalle agenzie immobiliari operanti su Andria e relative alle

compravendite di immobili di caratteristiche analoghe al caso in oggetto e siti nella stessa zona. Tale procedimento si è reso necessario onde determinare il valore medio al metro quadro del compendio pignorato, in accordo con l'attuale andamento del mercato libero immobiliare.

In tal modo, la sottoscritta ha potuto computare il valore di mercato complessivo del bene oggetto di procedura, tenendo conto di una serie di coefficienti di merito legati alle caratteristiche intrinseche dello stesso (esposizione, stato conservativo, e così via). Il C.T.U. ha, infatti, considerato alcuni aspetti attrattivi del cespite esaminato, ma anche una serie di aspetti "detrattivi", come lo stato conservativo delle finiture e degli impianti. Pertanto, alla quota ottenuta dalla semplice moltiplicazione del prezzo medio al metro quadro individuato come sopra, per la superficie commerciale del bene, sono stati apportati degli aggiustamenti.

Dunque, il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA corrisponde, a parere della scrivente, a €. 79.395,46.

Tuttavia, nella stima del lotto e nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, l'esperto stimatore ha operato dei deprezzamenti, di seguito elencati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - VIA CAMILLO GOLGI N. 3	79,31 mq	1.001,33 €/mq	€ 79.395,46	100,00%	€ 79.395,46
				Valore di stima:	€ 79.395,46

Valore di stima: € 79.395,46

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza vendita giudiziaria	15,00	%
Spese per regolarizzazione edilizia	2630,00	€

Valore finale di stima: € 64.856,14

L'esperto nominato ha utilizzato un metodo di stima per comparazione diretta in base al prezzo medio, determinando il più probabile valore di mercato del bene in esame, mediante il confronto con altri immobili simili in base a determinati parametri di confronto. In primo luogo, la scrivente ha determinato la superficie commerciale dell'compendio, altrimenti detta "superficie coperta lorda". Tale dato è stato ottenuto sommando la superficie coperta calpestabile dell'appartamento e la quota opportunamente ponderata delle superfici di ornamento (il balcone).

La scrivente ha quindi provveduto a consultare le ultime risultanze ufficiali O.M.I. fornite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e disponibili al momento della stima (Dati O.M.I. 2° semestre del 2022), nonché le informazioni provviste dalle agenzie immobiliari operanti su Andria e relative alle compravendite di immobili di caratteristiche analoghe al caso in oggetto e siti nella stessa zona. Tale procedimento si è reso necessario onde determinare il valore medio al metro quadro del compendio pignorato, in accordo con l'attuale andamento del mercato libero immobiliare.

In tal modo, la sottoscritta ha potuto computare il valore di mercato complessivo del bene oggetto di procedura, tenendo conto di una serie di coefficienti di merito legati alle caratteristiche intrinseche dello stesso (esposizione, stato conservativo, e così via). Il C.T.U. ha, infatti, considerato alcuni aspetti attrattivi del cespite esaminato, ma anche una serie di aspetti "detrattivi", come lo stato conservativo delle finiture e degli impianti. Pertanto, alla quota ottenuta dalla semplice moltiplicazione del prezzo medio al metro quadro individuato come sopra, per la superficie commerciale del bene, sono stati apportati degli aggiustamenti.

Dunque, il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA corrisponde, a parere della scrivente, a €. 79.395,46.

Tuttavia, nella stima del lotto e nella elaborazione del prezzo a base d'asta, l'esperto stimatore ha operato dei deprezzamenti, di seguito elencati.

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 19/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iannone Ombretta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato di Stato di Famiglia Cumulativo degli esecutati
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di matrimonio dei debitori
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie per soggetto
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 08.06.1968 in notar Nicola Lombardi
- ✓ N° 8 Altri allegati - PEC SUE del 31.03.2023

- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria n. 4127/S
- ✓ N° 10 Altri allegati - Denuncia Inizio Attività n. 50718 del 31.10.2005
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborati grafici allegati a Concessione in Sanatoria n. 4127/S
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile con individuazione difformità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Richiesta Parere Tecnico del 22.07.2023, RIF. PROT. 29042 del 24.07.2023
- ✓ N° 15 Altri allegati - Parere tecnico SUE Andria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA CAMILLO GOLGI N. 3
Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Andria, alla via Camillo Golgi n. 3, per la quota di 1/2 di proprietà di _____ e 1/2 di proprietà di _____
L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 1 piano fuori terra, escluso il piano terra e si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il cespite, sito al primo piano, è composto da un vano di ingresso, un bagno, una cucina e due ulteriori ambienti (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2) La cucina è dotata di balcone con affaccio su via Golgi. L'ambiente contrassegnato come "vano 1" gode di illuminazione e areazione naturale. Il cosiddetto "vano 2" è caratterizzato da un'apertura che affaccia sulla cucina. Il bagno, infine, affaccia su pozzo _____ luce _____ interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1325, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 64.856,14

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.856,14

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - VIA CAMILLO GOLGI N. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1325, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	79,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativamente agli impianti: difatti, l'impianto elettrico non è a norma e la caldaia è stata disinstallata, dunque non vi è attualmente fornitura di acqua calda sanitaria. Necessario, inoltre, il rifacimento degli intonaci e delle pitturazioni interne.		
Descrizione:	Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Andria, alla via Camillo Golgi n. 3, per la quota di 1/2 di proprietà di _____ e 1/2 di proprietà di _____ L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 1 piano fuori terra, escluso il piano terra e si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il cespite, sito al primo piano, è composto da un vano di ingresso, un bagno, una cucina e due ulteriori ambienti (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2) La cucina è dotata di balcone con affaccio su via Golgi. L'ambiente contrassegnato come "vano 1" gode di illuminazione e areazione naturale. Il cosiddetto "vano 2" è caratterizzato da un'apertura che affaccia sulla cucina. Il bagno, infine, affaccia su pozzo luce interno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data dell'accesso l'esperto stimatore e il custode nominato riscontravano la presenza della sig.ra _____ la quale dichiarava che l'immobile era occupato da lei e da suo marito, sig. _____, quindi i due debitori eseguiti, e dal figlio della coppia. Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Andria (ALL.3), è emerso che sono residenti nel cespite oggetto di procedura: -		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Trani il 30/09/2005
Reg. gen. 24271 - Reg. part. 6066
Importo: € 250.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
N° repertorio: 21188
N° raccolta: 8667

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 01/02/2023
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 1928
A favore di SIENA MORTGAGES 09-6 SRL
Contro
Formalità a carico della procedura