

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannone Ombretta, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.555,80	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 21/03/2023, 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 24/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terlizzi (BA) - VIA GIOVANNI PAISIELLO N. 46

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un immobile sito in Terlizzi, alla via Giovanni Paisiello n. 46, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis **** .

Il bene è dislocato su più piani: dietro il portoncino di accesso allo stabile si trova una rampa di scale, la quale porta al primo piano, sede di un vano attualmente utilizzato come ripostiglio e deposito e catastalmente identificato al NCEU con gli estremi Fg. 22, part. 2530, sub. 12.

Proseguendo sulla stessa rampa si giunge ai locali utilizzati come abitazione vera e propria ed identificati catastalmente come Fg. 22, part. 2530, sub. 16, nello specifico: ingresso, camera da letto e bagno allocati al secondo piano; un ambiente probabilmente adibito a seconda camera da letto all'ammezzato tra secondo e terzo piano; cucina, secondo bagno, ripostiglio e balcone quasi integralmente coperto da tettoia al terzo piano. Si precisa che il secondo piano, l'ammezzato ed il terzo piano sono collegati da un'ulteriore rampa interna all'immobile.

Il compendio si trova nella fascia più esterna del centro storico cittadino.

Tutti gli ambienti godono di illuminazione e areazione naturale, ad eccezione del bagno al piano secondo e del piccolo ripostiglio al piano terzo.

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 Terlizzi (BA) - VIA GIOVANNI PAISIELLO N. 46

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'03.12.1990;

- 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 procedente ha depositato, in data 13.02.2023, l'estratto di mappa catastale. Non ha depositato alcun estratto catastale storico;

•Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali. Non vi sono riferimenti a dati catastali storici;

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato civile dell'esecutato, acquisito quindi dalla sottoscritta in data 07/04/2023 (Estratto atto matrimonio - Certificato di residenza - Certificato di Stato civile dell'esecutato -ALL.3). Dal suddetto certificato, il debitore risulta coniugato dal 2012, in regime di comunione dei beni, con la sig.ra **** Omissis ****. Poiché, tuttavia, il compendio pignorato è stato acquisito dall'esecutato nel 2011, è di proprietà esclusiva dello stesso (si veda la sezione "TITOLARITA").

La scrivente ha quindi provveduto ad un'ispezione ipotecaria tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate (Ispezione ipotecaria per soggetto - ALL.4) e ad una visura storica per immobile (ALL. 5)

Tali indagini hanno confermato la ricostruzione delle vicende relative al bene pignorato nel ventennio antecedente alla procedura fatta dal creditore fatta eccezione per:

-un refuso nel cognome del sig. **** Omissis ****, al decesso del quale l'immobile è pervenuto al sig. **** Omissis ****, (il quale lo ha poi venduto all'esecutato);

-l'omissione dell'esistenza, dal 25/07/1990 al 16/10/2010 di un'usufruttuaria, la sig.ra **** Omissis ****. Con l'avvenuto decesso della suddetta usufruttuaria, si è proceduto all'ricongiungimento di usufrutto del 16/10/2010 - Voltura n. 39949.1/2010 - Pratica n.BA0679421 in atti dal 17/12/2010, a seguito del quale il sig. **** Omissis **** è risultato pieno proprietario fino al 22.04.2011.

. Dalle stesse ricostruzioni è inoltre emerso che, a seguito di lavori di ristrutturazione, c'è stata una variazione catastale: il sub. 16 era originariamente identificato come "sub. 14" (VARIAZIONE del 27/09/2012 Pratica n. BA0358326 in atti dal 27/09/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE n. 40826.1/2012).

Non vi sono altri comproprietari o creditori ipotecari che non risultino dal certificato notarile sostitutivo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I beni pignorati sono stati acquisiti dal sig. **** Omissis **** con atto di compravendita, rogato dal Notaio BERARDI Roberto, trascritto in data 26.04.2011, Rep. 32995, Registro generale n. 8842, Registro particolare n. 6008.

L'esecutato ha poi contratto matrimonio in data successiva (31.08.2012). Il compendio non rientra dunque nella comunione dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,83 mq	148,09 mq	1	148,09 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	18,36 mq	18,36 mq	0,25	4,59 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				152,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,68 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
	22	2530	12		A5	2	1 vano	27 mq	28,92 €		
	22	2530	16		A4	4	4 vani	117 mq	227,24 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scrivente ha acquisito le planimetrie catastali relative al compendio oggetto di valutazione (Planimetrie catastali - ALL.6)

L'elaborato grafico catastale dell'ultimo livello dell'immobile (piano terzo) riporta una tettoia lignea su buona parte dell'area scoperta. Alla data dell'accesso, la scrivente ha riscontrato l'esistenza di un vano chiuso da murature, insistente sotto la tettoia e su una vasta porzione del balcone (si veda Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2). In tale ambiente, dotato di finestrate, è stata allocata una cucina abitabile.

Poiché l'esperto stimatore ritiene necessaria la rimozione di tali opere, per le ragioni esposte nella sezione "Regolarità edilizia", non sarebbe opportuno l'aggiornamento catastale. Infatti, la configurazione planimetrica dell'immobile, a seguito delle operazioni di ripristino, dovrebbe infine corrispondere all'ultima situazione regolarmente licenziata.

L'immobile è in buono stato conservativo. Necessita di una revisione degli intonaci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: Nord-ovest/Sud-est

Altezza interna utile: piano 1: 2,15 m; piano 2: 2,30 m; ambiente voltato al piano 2: 4,00 m; ammezzato tra piano 2 e piano 3: 1,92; piano 3: 2,70 m.

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno e c.a.

Copertura: volte in pietra e solaio piano. Solaio/tettoia lignea al piano 3.

Manto di copertura: copertura piana calpestabile

Pareti esterne ed interne: muratura in pietra. Necessaria revisione degli intonaci solo in alcuni punti. Pareti esterne in pietra locale. Necessaria ristrutturazione.

Pavimentazione interna: grès

Infissi esterni ed interni: Infissi interni in PVC.

Volte: in pietra parzialmente intonacata. In buono stato di conservazione.

Scale: muratura, rivestita in grès.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, a norma

Riscaldamento: stufa e split.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso l'esperto stimatore e il custode nominato riscontravano la presenza della sig.ra **** Omissis ****, moglie dell'esecutato, la quale dichiarava che l'immobile era occupato da lei, da suo marito, sig. **** Omissis ****, e dai due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1990 al 16/10/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRANI	16/01/1991	34	1110
Dal 25/07/1990 al 16/10/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US Sede BARI (BA)	16/01/1991	34	1110
Dal 16/10/2010	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DI RUTIGLIANI MARIA DOMENICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/10/2010		
Dal 22/04/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. BERARDI ROBERTO	22/04/2011	32995	15109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI	26/04/2011	8842	6008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI T aggiornate al 24/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il 26/04/2011
Reg. gen. 8843 - Reg. part. 1612
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il 10/02/2020
Reg. gen. 2731 - Reg. part. 389
Importo: € 88.350,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.175,35
Note: L'Agenzia delle Entrate è formalmente intervenuta, così come si evince dal deposito del Ricorso per intervento, effettuato in data 02/03/2023.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il 27/01/2015
Reg. gen. 1704 - Reg. part. 1350
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il 23/02/2015
Reg. gen. 3614 - Reg. part. 2886
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il 30/01/2023

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1740

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito della ORGANA SPV S.R.L. deriva da cessione da parte di BANCO DI NAPOLI S.P.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato si trova nel centro storico cittadino, dunque ricade all'interno della zona A2 del vigente Piano Regolatore Generale (Aree urbane edificate d'interesse storico architettonico) e del Piano Particolareggiato del Centro Storico (Estratto del Piano Particolareggiato del Centro Storico - ALL.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'ultimo titolo edilizio reperibile presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Terlizzi, circa il compendio pignorato è la Denuncia di Inizio Attività n. 29952 del 18/10/2011 (ALL. 7), riguardante le seguenti opere:

“-rimozione di tettoia in legno e volta in muratura, realizzazione di solaio in c.a. (in sostituzione della volta) e realizzazione di solaio ligneo (in sostituzione della tettoia in legno), nuove tramezzature interne e rifacimento dell'impianto idrico-fognario ed elettrico e parziale sostituzione di infissi e pavimenti interni;

-realizzazione di una tettoia in legno da collocare sul terrazzo all'ultimo livello dell'immobile”.

Alla data dell'accesso, la scrivente ha verificato che all'ultimo livello dell'immobile non è stata collocata semplicemente una tettoia, ma è stato realizzato un vero e proprio vano finestrato, nel quale è stata collocata la cucina (si vedano foto da n. 20 a n.30, Documentazione fotografica - ALL. 2). Tale intervento non è menzionato della sopracitata D.I.A. e non può certamente essere coevo alla costruzione dell'immobile, data la differenza di tecniche costruttive impiegate ed è quindi un'aggiunta successiva e che non trova riscontro nei titoli edilizi rinvenuti. Pertanto, l'esperto stimatore ne ritiene necessaria la rimozione. I costi di tale operazione, calcolati per un totale di €. 7.200,00, verranno valutati in qualità di deprezzamento del valore di mercato del cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A detta della moglie dell'esecutato, presente alla data dell'accesso, nello stabile non è stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terlizzi (BA) - VIA GIOVANNI PAISIELLO N. 46

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un immobile sito in Terlizzi, alla via Giovanni Paisiello n. 46, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****. Il bene è dislocato su più piani: dietro il portoncino di accesso allo stabile si trova una rampa di scale, la quale porta al primo piano, sede di un vano attualmente utilizzato come ripostiglio e deposito e catastalmente identificato al NCEU con gli estremi Fg. 22, part. 2530, sub. 12. Proseguendo sulla stessa rampa si giunge ai locali utilizzati come abitazione vera e propria ed identificati catastalmente come Fg. 22, part. 2530, sub. 16, nello specifico: ingresso, camera da letto e bagno allocati al secondo piano; un ambiente probabilmente adibito a seconda camera da letto all'ammezzato tra secondo e terzo piano; cucina, secondo bagno, ripostiglio e balcone quasi integralmente coperto da tettoia al terzo piano. Si precisa che il secondo piano, l'ammezzato ed il terzo piano sono collegati da un'ulteriore rampa interna all'immobile. Il compendio si trova nella fascia più esterna del centro storico cittadino. Tutti gli ambienti godono di illuminazione e areazione naturale, ad eccezione del bagno al piano secondo e del piccolo ripostiglio al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2530, Sub. 12, Categoria A5 - Fg. 22, Part. 2530, Sub. 16, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 167.948,00

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 consistenza del compendio, sommando la superficie coperta calpestabile dell'appartamento e la quota opportunamente ponderata delle superfici di ornamento (i balconi).

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), secondo le quali il prezzo medio di compravendita per immobili residenziali della zona denominata "centro storico", si aggira tra i 680,00 e i 940,00 euro al mq. Tuttavia, in base alle informazioni provviste dalle agenzie immobiliari operanti su Terlizzi e relative alle compravendite di immobili di caratteristiche analoghe al caso in oggetto e siti nella stessa zona, è emerso come, nel primo semestre del 2023, si sia registrato un incremento di tali quotazioni, fino ad circa 1.100,00 € al metro quadro, valore considerato dalla scrivente come prezzo medio unitario. Tale considerazione non si è basata esclusivamente sui dati reperiti tramite le suddette agenzie di zona, ma è stata elaborata a seguito della comparazione tra il caso di studio e gli immobili utilizzati come metro di paragone nell'ambito del procedimento di stima, fatti salvi i diversi "aspetti detrattivi" ed "attrattivi" (esposizione, stato conservativo, e così via), considerati in forma di coefficienti in percentuale.

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.

Dunque, il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA corrisponde, a parere della scrivente, a €. 167.948,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terlizzi (BA) - VIA GIOVANNI PAISIELLO N. 46	152,68 mq	1.100,00 €/mq	€ 167.948,00	100,00%	€ 167.948,00
				Valore di stima:	€ 167.948,00

Valore di stima: € 167.948,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7200,00	€
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 135.555,80

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 30/08/2023

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 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto atto matrimonio - Certificato di residenza - Certificato di Stato civile dell'esecutato



- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per soggetto
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica immobile
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 29952 del 18.10.2011
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto Piano Particolareggiato del Centro Storico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terlizzi (BA) - VIA GIOVANNI PAISIELLO N. 46
Il lotto oggetto di valutazione consiste in un immobile sito in Terlizzi, alla via Giovanni Paisiello n. 46, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis **** . Il bene è dislocato su più piani: dietro il portoncino di accesso allo stabile si trova una rampa di scale, la quale porta al primo piano, sede di un vano attualmente utilizzato come ripostiglio e deposito e catastalmente identificato al NCEU con gli estremi Fig. 22, part. 2530, sub. 12. Proseguendo sulla stessa rampa si giunge ai locali utilizzati come abitazione vera e propria ed identificati catastalmente come Fig. 22, part. 2530, sub. 16, nello specifico: ingresso, camera da letto e bagno allocati al secondo piano; un ambiente probabilmente adibito a seconda camera da letto all'ammezzato tra secondo e terzo piano; cucina, secondo bagno, ripostiglio e balcone quasi integralmente coperto da tettoia al terzo piano. Si precisa che il secondo piano, l'ammezzato ed il terzo piano sono collegati da un'ulteriore rampa interna all'immobile. Il compendio si trova nella fascia più esterna del centro storico cittadino. Tutti gli ambienti godono di illuminazione e areazione naturale, ad eccezione del bagno al piano secondo e del piccolo ripostiglio al piano terzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 22, Part. 2530, Sub. 12, Categoria A5 - Fig. 22, Part. 2530, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato si trova nel centro storico cittadino, dunque ricade all'interno della zona A2 del vigente Piano Regolatore Generale (Aree urbane edificate d'interesse storico architettonico) e del Piano Particolareggiato del Centro Storico (Estratto del Piano Particolareggiato del Centro Storico - ALL.8).

Prezzo base d'asta: € 135.555,80

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.555,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terlizzi (BA) - VIA GIOVANNI PAISIELLO N. 46		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2530, Sub. 12, Categoria A5 - Fg. 22, Part. 2530, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	152,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo. Necessita di una revisione degli intonaci.		
Descrizione:	<p>Il lotto oggetto di valutazione consiste in un immobile sito in Terlizzi, alla via Giovanni Paisiello n. 46, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis **** . Il bene è dislocato su più piani: dietro il portoncino di accesso allo stabile si trova una rampa di scale, la quale porta al primo piano, sede di un vano attualmente utilizzato come ripostiglio e deposito e catastalmente identificato al NCEU con gli estremi Fg. 22, part. 2530, sub. 12. Proseguendo sulla stessa rampa si giunge ai locali utilizzati come abitazione vera e propria ed identificati catastalmente come Fg. 22, part. 2530, sub. 16, nello specifico: ingresso, camera da letto e bagno allocati al secondo piano; un ambiente probabilmente adibito a seconda camera da letto all'ammezzato tra secondo e terzo piano; cucina, secondo bagno, ripostiglio e balcone quasi integralmente coperto da tettoia al terzo piano. Si precisa che il secondo piano, l'ammezzato ed il terzo piano sono collegati da un'ulteriore rampa interna all'immobile. Il compendio si trova nella fascia più esterna del centro storico cittadino. Tutti gli ambienti godono di illuminazione e areazione naturale, ad eccezione del bagno al piano secondo e del piccolo ripostiglio al piano terzo.</p>		
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 **** Omissis ****, moglie dell'esecutato, la quale dichiarava che l'immobile era occupato da lei, da suo marito, sig. **** Omissis ****, e dai due figli minori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il
26/04/2011
Reg. gen. 8843 - Reg. part. 1612
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il
10/02/2020
Reg. gen. 2731 - Reg. part. 389
Importo: € 88.350,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.175,35
Note: L'Agenzia delle Entrate è formalmente intervenuta, così come si evince dal deposito del Ricorso
per intervento, effettuato in data 02/03/2023.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il
27/01/2015
Reg. gen. 1704 - Reg. part. 1350
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il
23/02/2015
Reg. gen. 3614 - Reg. part. 2886
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TRANI il
30/01/2023
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1740
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Il credito della ORGANA SPV S.R.L. deriva da cessione da parte di BANCO DI NAPOLI S.P.A.

