

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mele Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 6  |
| Premessa.....  | 6  |
| Lotto 1 .....  | 7  |
| Descrizione .....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1.....             | 9  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 10 |
| Titolarità .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 11 |
| Confini .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 12 |
| Consistenza.....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 13 |
| Dati Catastali.....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 14 |
| Precisazioni .....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 15 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 15 |
| Patti.....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 15 |
| Stato conservativo.....  | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 16 |
| Parti Comuni .....   | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 17 |
| Stato di occupazione .....   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 18 |
| Provenienze Ventennali.....  | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 20 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 22 |
| Normativa urbanistica .....  | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 22 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 22 |
| Regolarità edilizia.....   | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 23 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T..... | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1 .....            | 24 |
| Lotto 2 .....  | 25 |
| Descrizione .....  | 26 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 27 |
| Titolarità .....   | 28 |
| Confini .....  | 28 |
| Consistenza.....   | 29 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 29 |
| Dati Catastali.....  | 30 |
| Precisazioni .....   | 31 |
| Patti.....   | 31 |
| Stato conservativo.....  | 31 |
| Parti Comuni .....   | 31 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 32 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 32 |
| Stato di occupazione .....   | 32 |
| Provenienze Ventennali .....   | 33 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 34 |
| Normativa urbanistica .....  | 36 |
| Regolarità edilizia.....   | 36 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 36 |
| Lotto 3 .....  | 37 |
| Descrizione .....  | 38 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 39 |
| Titolarità .....   | 40 |
| Confini .....  | 40 |
| Consistenza.....   | 40 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 41 |
| Dati Catastali.....  | 41 |

|  |    |
|--|----|
| Precisazioni .....   | 42 |
| Patti.....   | 42 |
| Stato conservativo.....  | 42 |
| Parti Comuni .....   | 42 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 43 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 43 |
| Stato di occupazione .....   | 43 |
| Provenienze Ventennali .....   | 43 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 45 |
| Normativa urbanistica .....  | 46 |
| Regolarità edilizia.....   | 46 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 47 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 48 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 48 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 53 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 56 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 59 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 60 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 60 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 62 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 63 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E. ....  | 65 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 130.907,56</b> .....  | 65 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 146.460,35</b> .....  | 67 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 32.682,95</b> .....   | 69 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....   | 70 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1,<br>piano T ..... | 70 |
| <b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/C interno 11, piano S1 .....               | 70 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino, 26, piano 1-2 .....                         | 71 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino n. 20, piano T .....                             | 72 |

## INCARICO

---

In data 30/05/2023, la sottoscritta Arch. Mele Francesca, con studio in Via Madonna delle Grazie n. 3, 70038 - Terlizzi (BA), email: archfrancesca.mele@libero.it, PEC: francesca.mele@archiworldpec.it, Tel. 320 18 45 597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico e nel termine assegnato, in primo luogo, la scrivente ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c. acquisendo, inoltre, dall'amministratore di condominio e presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Bari, Ufficio Anagrafe Comune di Trani, Ufficio SUE Comune di Trani), tutta la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Si riferisce che non vi è stata la necessità di effettuare un accesso forzoso avendo il debitore consentito l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. Dallo stesso debitore, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, sono stati acquisiti gli atti di provenienza di ciascun immobile unitamente ai contratti di comodato a titolo gratuito relativi agli immobili occupati da terzi nonché le bollette delle utenze come allegate ai verbali di sopralluogo.

In ultimo, si riferisce che in data 23.06.2023, unitamente al custode giudiziario dott. comm. Giovanna Panzuto, in ottemperanza ai termini concessi e previa comunicazione inviata al debitore a mezzo raccomandata 1, la scrivente ha esperito sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima al fine di eseguire i relativi rilievi fotografici e metrici, tutti di particolare complessità, tanto che le operazioni peritali si sono concluse solo in occasione del quinto sopralluogo svoltosi in data 17.07.2023.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino, 26, piano 1-2.
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino n. 20, piano T.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1.

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B, INTERNO 1, PIANO T.**

---

**Appartamento ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Legnano n. ri 88/A e 88/B, interno 1, piano terra, in ragione di:**

**- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.**

L'appartamento, ubicato al piano terra e distinto dal numero interno 1, è parte di un edificio condominiale realizzato negli anni 2007-2012. Detto appartamento, prospiciente via Legnano, si caratterizza per la presenza di due distinti ingressi individuati ciascuno da un diverso numero civico. Trattasi di un ingresso indipendente distinto dal numero 88/A e di un ingresso condominiale distinto dal numero 88/B, entrambi prospicienti la predetta via. L'appartamento si compone di tre vani oltre accessori ed è dotato di due pertinenze scoperte esclusive, l'una di superficie netta pari a mq. 21,65 e avente accesso dalla pubblica via nonché antistante la zona giorno, l'altra di superficie netta pari a mq. 195,62 e accessibile dal solo vano cucina mediante il superamento di una comoda scala costituita da tre scalini nonché antistante la zona notte. In particolare, superata la pertinenza scoperta avente ingresso esclusivo dal cancello prospiciente via Legnano n. 88/A, mediante la porta d'ingresso all'appartamento, ci s'immette nell'ampio vano destinato a soggiorno/pranzo direttamente collegato al vano cucina. In detto vano insiste anche il secondo ingresso all'appartamento avente accesso dal pianerottolo di distribuzione condominiale che a sua volta ha ingresso dal civico n. 88/B di via Legnano.

La zona notte è separata dalla zona giorno ed ha accesso da una porta scorrevole interno muro posta in adiacenza al vano cucina. Detta porta immette nel corridoio di distribuzione dei vani letto 1, letto 2, bagno 1, ripostiglio e bagno 2, come denominati nel rilievo metrico (*Cfr. Allegato 2: Tav. 2*) in virtù delle destinazioni rilevate sui luoghi.

Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra. Si precisa che le finestre insistenti in entrambi i bagni sono luci legali tanto che prospiccono sulle altre proprietà adiacenti all'immobile. L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 138,27** ed ha un'**altezza utile di m. 2,68** ad eccezione del vano cucina-soggiorno-pranzo che misura un'altezza di m. 2,57 a seguito della realizzazione di una controsoffittatura per l'alloggiamento delle luci.

Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 2 (*Cfr. Tavv. 2-3*) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato.

Le rifiniture dell'appartamento sono di ottima fattura.

Il bagno padronale, dotato anche di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo opale a due ante. Anche il bagno di servizio/lavanderia, dotato di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di colore chiaro tendenti alle tonalità del marrone. La parete sulla quale insistono i sanitari è rivestita con mosaico. Detto bagno/lavanderia è dotato di lavabo, vaso sanitario e piatto doccia anche in tal caso con protezione in cristallo opale ma con ante scorrevoli e apertura angolare. Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di



formato quadrato e di finitura lucida, montate a corsi. Solo il bagno di servizio presenta una diversa pavimentazione abbinata al rivestimento. Anche le aree esterne sono pavimentate. In particolare, la pertinenza scoperta antistante la zona giorno presenta una pavimentazione di grès di colore chiaro, di formato comune e montata a corsi nonché in buono stato di conservazione mentre la pertinenza scoperta antistante la zona notte presenta una pavimentazione in marmette di cemento-marmo e di comune fattura, in sufficiente stato di conservazione.

Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di colore chiaro. Le porte, tutte a scorrevoli ad eccezione del ripostiglio, sono abbellite con bugne effetto legno. L'appartamento è provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento oltre agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio nel raggio di circa 1 Km. ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile può annoverarsi fra quelli di qualità signorile, è dotato di ascensore e ha sviluppo su due piani oltre al piano terra, al piano interrato e al lastrico solare sul quale insiste un'altra unità immobiliare. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come richiesto nel quesito n. 2, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n. 8-bis, si specifica che trattasi di cessione di porzione di fabbricato diverso da quello di cui al n. 8-ter ovvero trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione e che, per propria caratteristica, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nel richiamato art. 10, co. 1, n. 8-bis, prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da una impresa di costruzione/ristrutturazione entro i 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da una impresa di costruzione/ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità. Nel caso in esame i cedenti/esecutati non sono una impresa di costruzione o di ripristino e l'immobile, dagli atti tecnici reperiti, risulta ultimato nell'anno 2012. Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Come già riferito, per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1.**

---

#### **Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1, in ragione di: - Piena proprietà per la quota di 1000/1000.**

L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 11, è ubicata al piano interrato del fabbricato nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha accesso carraio dal civico n. 88/C di via Legnano mediante il superamento di un comodo ingresso protetto da un cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa dotata di pavimentazione antisdrucchiolo. L'unità immobiliare, come si evince dall'elaborato planimetrico che vede rappresentato l'intero piano interrato, è posta fra i subalterni 19 e 21 nonché lungo la corsia di scorrimento posta in prosecuzione della suddetta rampa di accesso al piano. Gli spazi di manovra sono tali da consentire il passaggio di due automobili e presentano, come l'unità immobiliare in questione, una pavimentazione industriale in calcestruzzo armato, gettato in opera. L'intero piano, nella porzione ispezionata, è provvisto di impianto elettrico e di segnaletica adesiva rifrangente a strisce bianco/rosso e dallo stesso, come si evince dall'elaborato planimetrico, è possibile accedere agli appartamenti del fabbricato mediante vano ascensore e vano scala.

Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare stante la presenza di un lato parzialmente inclinato.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste e ha accesso da un varco carraio di larghezza pari a m. 3,28 provvisto di un portone in ferro a tre ante. Detta unità è provvista di impianto elettrico ed è dotata di predisposizione per allaccio acqua. Tutte le pareti dell'unità immobiliare in questione risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. L'unità immobiliare sopra descritta misura una **superficie commerciale di mq. 47,54**. L'**altezza utile** è pari a **m. 2,84** mentre la superficie La **superficie utile netta** misura **mq. 44,54**.

Per una migliore contezza dell'unità immobiliare sopra descritta si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Nel merito, si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

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

In osservanza del quesito 1), prima di compiere ogni attività così come richiesta dall'On. Le Giudicante, la scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore precedente in allegato alla richiesta di vendita. In particolare, per entrambe le unità immobiliari (appartamento e box auto) del presente Lotto, il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva così come redatta dal notaio Sabino Zinni di Andria, datata 03.05.2023. L'accertamento è stato eseguito, come dichiarato nella detta Certificazione notarile, a tutto il 26.04.2023. Da tale data la scrivente ne ha eseguito l'aggiornamento mediante ispezione ipotecaria sino alla data delle indagini ovvero sino alla data del 9.06.2023 (Cfr. Allegato 2). Si precisa, altresì, che la Certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo non trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, tanto che la trascrizione dell'atto di compravendita immobiliare per Notar Marco Fiorentino di Canosa di Puglia risulta eseguita in data 27/09/2017 mentre la trascrizione del pignoramento in data 08.03.2023. Inoltre, come si evince dalle visure storiche eseguite dalla scrivente nella data delle indagini (09.06.2023), i dati catastali (Fg., p.lla e sub.) di ciascuna unità immobiliare pignorata non risultano mai variati ad eccezione dei dati di classamento e sono esattamente indicati nella più volte richiamata Certificazione notarile sostitutiva. In ultimo, si riferisce che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata e pertanto, in sede di controllo preliminare, avendo verificato l'esistenza di rapporto di coniugio, la scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia, essendo Canosa di Puglia il luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata dal quale è emerso che alla data dell'acquisto la stessa esecutata era coniugata in regime di separazione legale dei beni. All'uopo, si rimanda al paragrafo seguente intitolato "Titolarità".

### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari pignorate come pure verificare lo stato civile dell'esecutata al momento dell'acquisto. L'atto di provenienza è stato acquisito direttamente dall'esecutata durante lo svolgimento della seconda operazione peritale (*Cfr. Allegato 1: Verbali di svolgimento delle operazioni peritali*) mentre l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia, previa istanza. A seguito del reperimento della suddetta documentazione la scrivente ha rilevato che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dal debitore con atto pubblico rogato dal Notaio Marco Fiorentino di Barletta in data 25/09/2017, Rep. n. 2462, Racc. n. 1757 e che la stessa debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 29.10.1982 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, scegliendo il regime della comunione legale dei beni, come rilevabile dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, Anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Atto n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Parte 1, Serie A. Il predetto estratto, però, contiene anche un'annotazione nella quale si riferisce che con successivo atto n. 2351 del notaio Marco Fiorentino di Barletta, in data 10.07.2017, i coniugi hanno stipulato convenzioni patrimoniali di separazione dei beni. Pertanto, alla luce degli accertamenti esperiti, può riferirsi che trattasi di beni (appartamento e box auto) acquistati dal debitore in piena proprietà e nella misura dell'intero in regime di separazione legale dei beni, in conformità a quanto dichiarato nell'atto pubblico per Notar Marco Fiorentino di Barletta del 25/09/2017. Pertanto, in virtù delle indagini esperite può attestarsi che l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto già preliminarmente riferito per il Bene 1.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Con rimando al rilievo metrico eseguito (*Cfr. Allegato n. 2, Tavola n. 2*) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie l'appartamento posto al piano terra e distinto con l'interno 1 confina con via Legnano sulla quale prospice, con pianerottolo di distribuzione distinto dal sub. 2, con vano ascensore, con vano scala, con il sub. 4 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con adiacenti fabbricati distinti dalle p.lle 1045 e 1048

del Fg. 21/A.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

Con rimando al rilievo metrico eseguito (Cfr. Allegato n. 2, Tavola n. 3) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie il box auto posto al piano interrato e distinto con l'interno 11, confina con corsia di scorrimento, con il subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con altro fabbricato distinto dalla p.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dello stesso foglio di mappa e con il subalterno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

| Destinazione                               | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                                 | 85,68 mq         | 100,61 mq        | 1            | 100,61 mq                | 2,68 m  | T     |
| Terrazza                                   | 195,62 mq        | 211,80 mq        | 0,15         | 31,77 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Terrazza                                   | 21,65 mq         | 23,57 mq         | 0,25         | 5,89 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Abitazione:<br>Cucina/Soggiorno/Pranzo     | 37,13 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,57 m  | T     |
| Abitazione - Corridoio di<br>distribuzione | 6,05 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,68 m  | T     |
| Abitazione - vano Letto 1                  | 14,39 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,68 m  | T     |
| Abitazione - vano Letto 2                  | 17,74 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,68 m  | T     |
| Abitazione - bagno 1                       | 4,63 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,68 m  | T     |
| Abitazione - bagno 2                       | 3,62 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,68 m  | T     |
| Abitazione - ripostiglio                   | 2,12 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,68 m  | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>    |                  |                  |              | <b>138,27 mq</b>         |         |       |

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. In virtù del requisito innanzi esposto, può dunque dirsi che il bene immobile di cui trattasi, unitamente alla pertinenza (box auto), non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili principalmente nella distribuzione planimetrica degli ambienti e nella consistenza. Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti nonostante la presenza di un doppio ingresso.

**BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                     | 44,45 mq         | 47,54 mq         | 1            | 47,54 mq                 | 2,84 m  | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>47,54 mq</b>          |         |       |

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N.RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 12/05/2009 al 25/09/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 21, Part. 1413, Sub. 3, Zc. B619<br>Categoria F3  |
| Dal 25/09/2017 a verifica    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 21, Part. 1413, Sub. 3, Zc. B619<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 495,80<br>Piano T |

La scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 12/05/2009 al 25/09/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 21, Part. 1413, Sub. 20, Zc. B619<br>Categoria F3  |
| Dal 25/09/2017 a verifica    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 21, Part. 1413, Sub. 20, Zc. B619<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 43 mq.<br>Superficie catastale 47 mq<br>Rendita € 64,40<br>Piano S1 |

La scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N.RI 88/A E 88/B, INTERNO 1, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| U                       | 21     | 1413  | 3    | B619                | A2        | 2      | 6 vani      |                      | 495,8 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste, invece, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

I dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile", eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 9/06/2023, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 13/02/2023, a firma dell'avv. Savino Losappio.

Infatti, relativamente alle difformità catastali riscontrate si riferisce che il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente riportato nell'Allegato n. 2 ha consentito di appurare che la planimetria catastale attualmente in atti, datata 21/07/2017 e compilata dal geom. Benedetto Giovanni (Cfr. All. n. 2), non è rispondente all'attuale stato dei luoghi relativamente ai vani "Bagno 1" e "Ripostiglio" come denominati nel rilievo metrico eseguito. Si rilevano, infatti, delle modifiche murarie che ridefiniscono lo spazio interno seppur determinate dall'alloggiamento impiantistico, come rilevabile dagli elaborati grafici di progetto reperiti presso il Comune di Canosa di Puglia. In particolare, il "Bagno 1", presenta una porzione muraria triangolare non individuata nella planimetria catastale e atta a delimitare sia il lato corto della doccia sia il lavabo, mentre il "Ripostiglio" risulta di lunghezza inferiore rispetto alla rappresentazione catastale.

Pertanto, al fine di aggiornare la suddetta planimetria catastale allo stato dei luoghi rilevato nell'unità immobiliare pignorata, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato.

Si indicano, di seguito, i costi e le procedure di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici redazione pratica DOCFA: €. 500,00 oltre oneri come per legge;

- n. 1 oneri catastali DOCFA: €. 50,00

Oneri totali: €. 550,00 oltre oneri come per legge.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| U                       | 21     | 1413  | 20   | B619                | C6        | 2      | 43 mq.      | 47 mq                | 64,4 €. | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Preliminarmente, si riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato, così come restituito nella Tav. 3 (Cfr Allegato 2: Rilievo metrico) e la planimetria catastale esistente in atti. Inoltre, i dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile" eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 9/06/2023, corrispondono ai dati catastali (Fg, p.lla, sub.) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 13/02/2023 e a firma dell'avv. Savino Losappio.

### **PRECISAZIONI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c..

Si rimanda all'articolo 3) dell'atto pubblico per Notar Marco Fiorentino di Barletta, rogato in data 25.09.2017 (Cfr. Allegato 2).

#### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c..

### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Durante le operazioni peritali, la scrivente ha accertato che i beni oggetto del presente Lotto 1 sono occupati dal figlio della debitrice unitamente alla sua famiglia in virtù di "Contratto di Comodato a titolo gratuito", registrato a Cerignola in data 17 novembre 2020 al n. 959, Serie 3 atti privati. Detto contratto, acquisito dalla debitrice come prodotto nell'Allegato 2 al quale si rimanda, risulta sottoscritto in Canosa di Puglia in data 16 novembre 2020, dalla stessa debitrice e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In merito alla durata del Contratto, si riporta quanto riferito al punto 3 dello stesso: "Il Comodatario, potrà usufruire della disponibilità dell'immobile sopra descritto per una durata di cinque anni, con eventuale proroga tacita nel caso di mancata disdetta da parte di una delle parti, a partire dal 16 novembre 2020. Entrambe le parti hanno la possibilità di recedere, previo avviso. In caso di mancata disdetta di una delle parti, il comodato si riterrà prorogato per lo stesso periodo...".

#### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1 essendo il bene occupato da terzi in virtù della medesima scrittura privata afferente al "Contratto di comodato a titolo gratuito".

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T.**

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione. Anche le porzioni condominiali, relativamente a quelle visionate, non necessitano delle dette opere.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1.**

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione. Anche le porzioni condominiali, relativamente a quelle visionate, non necessitano delle dette opere.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T.**

---

Si rimanda all'art. 3 "Proprietà comuni a tutti i condomini" del Regolamento di Condominio contenuto nell'Allegato 2.

Inoltre, come indicato nell'Elenco dei subalterni assegnati al fabbricato e con rimando all'Elaborato planimetrico (*Cfr. Allegato n. 2*), risultano utilità comuni sia all'appartamento in questione che alla pertinenza (box auto) i seguenti subalterni del Fg. 21, p.lla 1413:

- il subalterno 1 ai piani T-S1 (corsia di scorrimento);
- il subalterno 2 ai piani S1-T-1-2-3 (corridoio ai vani scala e ascensore);
- il subalterno 13 al piano S1 (vano retrostante al vano ascensore).

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Per l'appartamento oggetto di pignoramento non risultano servitù sullo stesso gravanti ad eccezione della servitù rilevata al piano interrato relativa alle sole parti comuni.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Con riferimento all'art. 3 dell'atto di compravendita per Notar Marco Fiorentino di Barletta e agli atti tecnici, si segnala che nel piano interrato adibito ad autorimessa insiste un reperto archeologico ovvero una tomba a camera con accesso riservato, avendo la Sovrintendenza dei Beni Culturali di Taranto richiesto l'accesso pubblico a mezzo di un percorso attraverso la rampa di discesa e secondo il tracciato indicato nella piantina



allegata sotto la lettera "C" all'atto per Notar D'Ambrosio del 28.10.2009, n.ri 6371/3287 di Repertorio/Raccolta.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Descrizione: L'unità immobiliare, unitamente alla pertinenza ubicata al piano interrato, è parte di un edificio signorile realizzato nel primo decennio degli anni 2000 (2007-2009). Detto edificio, costituito da sei unità abitative, complessivamente, si presenta in buono stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali. Esame a vista. Fondazioni. Materiale: c.a. Strutture verticali: telai portanti e trasversali; materiale: c.a.; condizioni: buone. Balconi: materiale: c.a.; condizioni: buone. Solai: tipologia: latero-cemento; condizioni: buone. Copertura: tipologia: a terrazzo. Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone. Scale: tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; Componenti edilizie e costruttive: portone d'ingresso fronte strada. Tipologia: cancello costituito da un'anta a battente; materiale: ferro tinteggiato di colore nero e vetro opale; accessori: senza maniglione antipánico; condizioni: buone. Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio tinteggiato di colore bianco con vetrocamera; protezione: tapparelle; condizioni: buone. Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevole; materiale: legno, condizioni: ottime. Pavimentazione Interna: materiale: mattonelle di grès effetto marmo, di finitura lucida e di formato quadrato 90x90 circa; condizioni: ottime. Pareti esterne: condizioni: buone. Pavimentazione Esterna: materiale: mattonelle di grès di formato 30x30 circa; condizioni: buone; mattoni cemento-marmo 25x25; condizioni: sufficienti. Impianti: Elettrico: tipologia: sottotraccia. Ascensore: esistente; Termico: esistente; diffusori: termosifoni in ghisa. Idrico: esistente; alimentazione: con autoclave condominiale. Fognatura: esistente; recapito: allaccio collettore o rete comunale Gas: alimentazione: metano.

### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato ad uso gratuito. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/11/2020
- Scadenza contratto: 17/11/2025

**Stato della causa in corso per il rilascio:** Nessuna causa in corso per il rilascio.

**Canoni di locazione:** Nessun canone mensile.

**Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode:** Nessun canone di locazione/indennità.

Relativamente allo stato di possesso dei beni oggetto del presente Lotto 1, la scrivente, nella data del secondo sopralluogo esperito il giorno 26.06.2023 presso i luoghi pignorati, ha rilevato che gli immobili non sono occupati dall'esecutata, residente in altra abitazione, bensì da terzi (Cfr. All. 1: "Verbale svolgimento operazioni peritali" e All. 2: "Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia") in forza di Contratto di comodato ad uso gratuito. In particolare, l'appartamento è occupato dal figlio dell'esecutata e dalla sua famiglia costituita dalla moglie (intestataria della scheda di famiglia) e dalla figlia minore e pertanto, così composta:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'accertamento è stato esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia mediante acquisizione dei Certificati Storici di residenza degli occupanti l'immobile (Cfr. Allegato 2).

Inoltre, dalla consultazione dei predetti Certificati, tutti prodotti nell'Allegato 2, è emerso che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupa l'immobile in questione dal 03.02.2021 mentre la di lui moglie e la figlia dal 19/11/2020, data di nascita della minore. Pertanto, alla data delle indagini, il bene pignorato è occupato dalla famiglia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato ad uso gratuito. Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T.**

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                                     |             |                      |                    |
|--|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>09/01/1977</b> al <b>11/12/2006</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita di suoli edificatori</b>       |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   | Notaio Italo Coppola                            | 09/01/1977  | 31332                | 3770               |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 10/01/1977  | 350                  | 357                |
|  |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Barletta                                   | 25/01/1977        | 480   |             |                      |                    |
| Dal <b>01/06/2004</b> al <b>11/12/2006</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita di suoli edificatori</b>       |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   | Notaio Italo Coppola                            | 01/06/2004  | 84958                | 16877              |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |

|                              |                   |   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 30/06/2004  | 13804                | 9534               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 16/05/2006 al 11/12/2006 | **** Omissis **** | <b>Atto di permuta</b>                          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Chiara D'Ambrosio di Canosa di Puglia    | 16/05/2006  | 3621                 | 1306               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 19/05/2006  | 12456                | 8460               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 11/12/2006 al 25/09/2017 | **** Omissis **** | <b>Compravendita di suoli edificatori</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Italo Coppola di Canosa di Puglia        | 11/12/2006  | 91153                | 18509              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 04/01/2007  | 180                  | 102                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 25/09/2017 a verifica    | **** Omissis **** | <b>Compravendita immobiliare</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Marco Fiorentino di Barletta             | 25/09/2017  | 2462                 | 1757               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 27/09/2017  | 20244                | 15276              |

| Registrazione |            |         |         |
|---------------|------------|---------|---------|
| Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
| Barletta      | 26/09/2017 | 7770    | 1T      |

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.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non risulta depositato e pertanto, è stato prodotto in copia nell'Allegato 2 al quale si rimanda.

**BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1.**

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Trani, aggiornate al 09/06/2023, sul bene in questione sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale per € 346.383,18 a garanzia del capitale di € 173.191,59**  
derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13/09/2018, Reg. gen. 19846 - Reg. part. 2480.  
Importo: € 346.383,18  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 173.191,59  
Rogante: Atto del 12/09/2018, N° repertorio: 5332, N° raccolta: 1418.  
*Formalità a carico dell'acquirente*
- **Ipoteca legale per € 208.801,06 a garanzia del capitale di € 104.400,53** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 10/01/2019  
Reg. gen. 589 - Reg. part. 56  
Importo: € 208.801,06

A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 104.400,53  
Rogante: Atto del 09/01/2019, n° repertorio: 5470, n° raccolta: 1419  
*Formalità a carico dell'acquirente*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trani il 16/05/2022

Reg. gen. 11948 - Reg. part. 9302

Quota: 1/1

A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Formalità a carico della procedura*

Note: La presente formalità grava unicamente sulla porzione immobiliare costituente il sub. 3 della p.lla 1413 del Foglio di mappa n. 21.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trani il 08/03/2023

Reg. gen. 5198 - Reg. part. 4210

Quota: 1/1

A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Formalità a carico della procedura*

**Oneri di cancellazione:** Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella "Annotazione di Cancellazione" sia dell'ipoteca legale in numero di due che della trascrizione dei due pignoramenti come innanzi indicati. In relazione alle dette formalità da cancellare, contestualmente, dovranno corrisponderci per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue per ogni annotamento e che attualmente risultano complessivamente pari a €. 588,00.

- Riduzione monetaria: Annotazioni di Cancellazione delle ipoteche legali: I costi per la cancellazione delle dette annotazioni possono essere computati solo al momento del deposito dell'annotamento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani, poiché il costo di cancellazione è calcolato dall'Ufficio sulla base dell'effettivo prezzo di vendita così come rinveniente dal decreto di trasferimento.

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione trascrizione pignoramento:

Imposta di bollo: €. 59,00

Tassa ipotecaria: €. 35,00

Imposta ipotecaria: €. 200,00

Totale parziale: €. 294,00

Onere totale di cancellazione: €. 294,00

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione trascrizione pignoramento:

Imposta di bollo: €. 59,00

Tassa ipotecaria: €. 35,00

Imposta ipotecaria: €. 200,00

Totale parziale: €. 294,00

Onere totale di cancellazione: €. 588,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Trani, aggiornate al 09/06/2023, sono risultate tutte le formalità pregiudizievoli individuate per il Bene 1 ad eccezione della trascrizione di seguito indicata relativa solo al Bene 1:

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trani il 16/05/2022

Reg. gen. 11948 - Reg. part. 9302

Quota: 1/1

A favore: di DORONZO Ruggiero

Contro: MOTTOLA Maria Desolata

*Formalità a carico della procedura*

Note: La presente formalità grava unicamente sulla porzione immobiliare costituente il sub. 3 della p.lla 1413 del Foglio di mappa n. 21.

**Oneri di cancellazione:** Si rimanda ai costi individuati per il Bene 1.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato in via definitiva con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014, ai sensi dell'art. 11 comma 12 della l.r. n. 20/2001, in conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 20.01.2014, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee "A" e "B". Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - PUTT/P Zone omogenea "B". Tav.b.2.5 Perimetrazione dei "territori costruiti su aefg". Zonizzazione Pdf (D.C.C. n. 49/2501.197 e succ. delibere):

Zona "B":

-Zone residenziali attuali totalmente edificate;

-Zone di completamento.

riconfermate nel PPA (Del. C.C. n. 25/03.11.1983) come: - Zona "B" (con comparti di minimo intervento).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

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

Titoli abilitativi: Con rimando all'Allegato n. 2 (Cfr. Documentazione reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Canosa di Puglia), si riferisce che il fabbricato nel quale insistono gli immobili pignorati è stato edificato in virtù

di Permessi di Costruire n. ri 36/'07 e 58/'09, rilasciati dal Comune di Canosa di Puglia, rispettivamente, in data 22/06/2007 e 11/09/2007. I lavori risultano iniziati in data 22.06.2007 e sono stati ultimati in data 07.09.2012 come indicato nella dichiarazione di fine lavori, prot. 32446 del 4.09.2017.

L'agibilità è stata attestata mediante Segnalazione Certificata per l'Agibilità, resa ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. N. 380/2001 e s.m.i., protocollata in data 17.07.2017 al n. 27240.

Conformità urbanistico-edilizia: Il confronto degli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Canosa di Puglia con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente (Cfr. Tav. 2), relativamente al solo appartamento, ha evidenziato le seguenti irregolarità di natura edilizia:

1) la pertinenza esclusiva scoperta prospiciente via Legnano e avente accesso dal civico n. 88/A, nel grafico assentito (Cfr. Allegato 2: Documentazione tecnica reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Canosa di Puglia: Tav. 3) presenta, rispetto all'intera superficie, una porzione di mq. 11,21 non pavimentata. Di fatto, l'intera superficie scoperta risulta completamente pavimentata;

2) la pertinenza scoperta avente accesso dal vano cucina, nel predetto grafico assentito, non risulta delimitata dalla proprietà adiacente diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale anche allegata all'atto pubblico, che invece, individua il frazionamento della stessa. Inoltre, sui luoghi, la scrivente ha rilevato la presenza di una recinzione non stabilmente ancorata al suolo, come si evince dalla fotografia n. 22 prodotta nel rilievo fotografico.

L'intervento indicato al punto 1) è regolarizzabile mediante SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) "tardiva" o in Sanatoria.

Definita la procedura di regolarizzazione si indicano, di seguito, i relativi costi tecnici a sostenersi:

- Diritti di segreteria per presentazione SCIA in Sanatoria: €. 60,00

- L'area a verde non rientra tra le superfici convenzionali mentre l'area attualmente pavimentata è assimilata a una terrazza a livello e pertanto, come accertato presso il Comune di Canosa di Puglia, essendo l'intervento sanabile, per detta modificazione devono corrispondersi anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura del doppio poiché trattasi di un intervento in sanatoria:

Terrazza a livello: (mq. 11,21 x 60% x €. 35,00) x 2 = €. 235,41

Urbanizzazioni primarie (mq. 11,21 x 50%) x €. 16,60 x 2 = €. 186,09

Urbanizzazioni secondarie (mq. 11,21 x 50%) x €. 28,29 x 2 = €. 317,13

- Oneri tecnici medi stimati per redazione pratica di SCIA in sanatoria (oltre oneri come per legge): €. 1.500,00

L'intervento indicato al punto 2) è regolarizzabile mediante CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) trattandosi di una regolarizzazione amministrativa la quale non è soggetta a sanzione.

- Diritti di segreteria per CILA: €. 40,00

- Oneri tecnici medi stimati per redazione pratica di CILA (oltre oneri come per legge): €. 500,00

Oneri totali: €. 2.838,63.

In merito alla prestazione energetica l'edificio rientra tra le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia nella Categoria E.1 (1).

## **BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Non è stata rilevata alcuna irregolarità di natura edilizia relativamente al bene in questione.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N.RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T**

---

Sono presenti oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 218,40

**Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00**

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di appurare che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in questione non è interessato da speciali vincoli artistici, storici, paesaggisti ed alberghieri ad eccezione della presenza di un reperto archeologico (tomba a camera) al piano interrato del fabbricato per la cui presenza la Sovrintendenza dei Beni Culturali di Taranto ha richiesto l'accesso pubblico a mezzo di un percorso individuato sulla rampa carrabile di discesa al piano. L'edificio, inoltre, non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, denominato "Condominio Suriano", è amministrato dal Rag. Giuseppe Auletta con studio in Canosa di Puglia (BT) alla via Piave n. 33, come indicatomi dalla debitrice nel verbale di sopralluogo del 26.06.2023.

Relativamente ad eventuali cause in corso, all'inesistenza di liti condominiali e/o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, nulla si può riferire non avendo la scrivente ricevuto notizie in tal senso seppur richieste all'amministratore di condominio con istanza a mezzo pec del 15.10.2023 (Cfr. Allegato 1).

Si riferisce, invece, come comunicatomi dallo stesso amministratore di condominio con missiva del 18.10.2023 (Cfr. Allegato 2), quanto segue:

Spese ordinarie mensili di gestione immobili:

- Appartamento: €. 18,20 mensili per l'esercizio 01/01/2023-31/12/2023

- Box auto: €. 6,56 mensili per l'esercizio 01/01/2023-31/12/2023

Situazione debitoria:

Alla data del 18/10/2023, per entrambe le unità immobiliari restano da assolversi i seguenti debiti:

- Appartamento: €. 103,95. Debiti esercizio 01/01/2022-31/12/2022

- Box auto: €. 34,94. Debiti esercizio 01/01/2022-31/12/2022

- Appartamento: €. 174,72 debiti esercizio 01/01/2023-18/10/2023

- Box auto: €. 62,98 debiti esercizio 01/01/2023-18/10/2023

Oneri condominiali insoluti alla data del 18.10.2023: €. 376,59

In ultimo si precisa che in data 17/01/2022 sono stati deliberati i lavori di efficientamento energetico e/o riduzione del rischio sismico ai sensi del D.L. 19.03.2020, convertito con modificazione della L. n. 77 del 17/07/2020. A detti lavori non si è dato seguito per mancanza dei necessari fondi.

**BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1**

---

**Spese condominiali:** Importo medio annuo delle spese condominiali: €. 78,00

**Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino, 26, piani 1-2

## DESCRIZIONE

---

### **Appartamento ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Esquilino n. 26, piano 1-2, in ragione di: - Piena proprietà per la quota di 1000/1000.**

L'unità immobiliare oggetto del presente Lotto è parte di un edificio di antica costruzione (presumibilmente fine '800) costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre al piano interrato e al lastrico solare praticabile al piano secondo.

Detta unità immobiliare, avente ingresso dal civico n. 26 di via Esquilino e posta a destra salendo la scala, ha sviluppo su due piani (primo e secondo) non direttamente comunicanti poiché collegati mediante un vano scala costituito da un'unica rampa comune anche all'altra unità immobiliare e accessibile unicamente dal piano primo ovvero da entrambi gli appartamenti sullo stesso piano insistenti.

Trattasi, dunque, di unità immobiliare semindipendente avente ingresso, unitamente all'altra e sola unità immobiliare, dal portone distinto dal civico 26 di via Esquilino.

L'appartamento al piano primo ha affaccio sulla predetta via e si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un vano soggiorno (mq. 18,85), di un vano cucina (mq. 24,33), di un disimpegno (mq. 3,23), di una camera da letto matrimoniale (mq. 18,35) con annesso bagno di servizio (mq. 6,34), di altra camera da letto (mq. 11,91) e di un bagno principale (mq. 3,58).

In particolare, superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel vano destinato a soggiorno il quale è direttamente collegato al vano cucina mediante un'apertura posta in prossimità dell'ingresso. Dal detto vano soggiorno si accede nel disimpegno atto a distribuire il bagno principale e i due vani letto, uno dei quali, quello destinato a camera matrimoniale è servito da un bagno completo di accessori e avente affaccio su via Esquilino. Dal vano cucina, mediante una porta blindata e il superamento di una scala in pietra di antica costruzione, poco comoda e della stessa fattura di quella che conduce al piano primo, si accede al piano secondo ove, dal modesto pianerottolo di riposo si entra in un disimpegno (mq. 4,37) che consente l'accesso sia alla terrazza a livello (mq. 74,36), mediante una porta in ferro posta frontalmente a quella d'ingresso, sia ai vani denominati 1 (mq. 27,81), 2 (mq. 5,48) e 3 (mq. 5,47) nel rilievo metrico. I vani denominati 1 e 2 prospiccono su via Esquilino. Dalla terrazza a livello, sulla parete atta a delimitare il disimpegno da quest'ultima, insiste una scala a pioli, di ferro, atta a condurre sul lastrico solare di copertura (mq.74,54) del piano secondo, comune alle due proprietà che ivi vi accedono.

Il piano primo risulta ristrutturato seppur privo di titolo abilitativo mentre il piano secondo si presenta al rustico seppur conserva l'originaria pavimentazione, i solai di coperta e le murature perimetrali. Anche in tal caso si rilevano opere non assentite. Nel merito si rimanda al paragrafo sulle difformità.

Il vano cucina e il vano letto 1 insistenti al piano primo hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Esquilino e sono provvisti di porta finestra. I vani Letto 2 e Soggiorno, invece, non hanno finestre ma presentano dei lucernari insistenti sulla terrazza a livello ubicata al piano secondo. Alla data dei sopralluoghi detti lucernari risultano coperti poiché in corso di sistemazione.

Il bagno principale, insistente nel disimpegno, è privo di finestre.

L'unità immobiliare, al **piano primo**, sviluppa una **superficie commerciale di mq. 126,63** e misura un'**altezza utile di m. 3,41** mentre il **piano secondo** sviluppa una **superficie commerciale di mq. 79,70** e misura un'**altezza utile di m. 3,00**.

Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 3 (Cfr. Tavv. 2-3) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato.

Le rifiniture dell'appartamento sono complessivamente di media fattura.

Il bagno padronale è rivestito per un'altezza di circa m. 2,50, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo costituito da un monolite cilindrico a colonna, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo

trasparente ad anta fissa. Anche il bagno di servizio è rivestito per un'altezza di circa m. 2,20 con piastrelle di grès di colore chiaro ed è dotato di lavabo, vaso sanitario, e vasca da bagno angolare.

Le pareti di tutti i vani risultano prevalentemente dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da listoni di gres effetto legno. Solo i bagni presentano una diversa pavimentazione abbinata a ciascun rivestimento.

Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi non vi è nessun oscuramento ma vi sono dei cancelli di ferro di colore scuro. Le porte, tutte scorrevoli sono laccate e di colore bianco. L'appartamento è provvisto di ventilconvettori, oltre agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile non è dotato di ascensore e da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come richiesto nel quesito n. 2, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n. 8-bis, si specifica che trattasi di cessione di porzione di fabbricato diverso da quello di cui al n. 8-ter ovvero trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione e che, per propria caratteristica, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nel richiamato art. 10, co. 1, n. 8-bis, prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da una impresa di costruzione/ristrutturazione entro i 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da una impresa di costruzione/ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità. Nel caso in esame i cedenti/esecutati non sono una impresa di costruzione o di ripristino e l'immobile, dagli atti tecnici reperiti, risulta ante'42. Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Come già riferito, per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In osservanza del quesito 1), prima di compiere ogni attività, così come richiesta dall'On. Le Giudicante, la scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore precedente in allegato alla richiesta di vendita. In particolare, per l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto, il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva così come redatta dal Notaio Sabino Zinni di Andria e datata 03.05.2023. L'accertamento è stato eseguito, come dichiarato nella detta Certificazione notarile, a tutto il 26.04.2023. Da tale data la scrivente ne ha eseguito l'aggiornamento mediante ispezione ipotecaria sino alla data delle indagini ovvero sino alla data del 9.06.2023 (Cfr. Allegato 3 - Lotto 2). Si precisa, altresì, che la Certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo non trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, tanto che la trascrizione dell'atto di compravendita immobiliare per Notar Maria Teresa Guerra di Andria risulta eseguita in data 20/12/2016 mentre la trascrizione del pignoramento in data 08.03.2023. Inoltre, come si evince dalle visure storiche eseguite dalla scrivente nella data delle indagini (09.06.2023), i dati catastali (Fg., p.la e sub.) dell'unità immobiliare pignorata non risultano mai variati e sono esattamente indicati nella più volte richiamata Certificazione notarile sostitutiva. In ultimo, si riferisce che il creditore precedente non ha

depositato il certificato di stato civile dell'esecutata e pertanto, in sede di controllo preliminare, avendo verificato l'esistenza di rapporto di coniugio, la scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia, essendo Canosa di Puglia il luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata dal quale è emerso che alla data dell'acquisto la stessa esecutata era coniugata in regime di separazione legale dei beni. All'uopo, si rimanda al paragrafo seguente intitolato "Titolarità".

## TITOLARITÀ

---

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata come pure verificare lo stato civile dell'esecutata al momento dell'acquisto. L'atto di provenienza è stato acquisito direttamente dall'esecutata durante lo svolgimento della seconda operazione peritale (*Cfr. Allegato 1: Verbali di svolgimento delle operazioni peritali*) mentre l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia, previa istanza. A seguito del reperimento della suddetta documentazione la scrivente ha rilevato che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dal debitore con atto pubblico rogato dal Notaio Maria Teresa Guerra di Andria in data 5/12/2016, Rep. n. 91801, Racc. n. 34940 e che la stessa debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, scegliendo il regime della comunione legale dei beni, come rilevabile dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, Anno 1962, Atto n. 566, Parte 1, Serie A. Il predetto estratto, però, contiene anche un'annotazione nella quale si riferisce che con successivo atto n. 2351 del notaio Marco Fiorentino di Barletta, in data 10.07.2017, i coniugi hanno stipulato convenzioni patrimoniali di separazione dei beni. Pertanto, alla luce degli accertamenti esperiti, può riferirsi che trattasi di bene (appartamento) acquistato dal debitore in piena proprietà e nella misura dell'intero in regime di separazione legale dei beni, in conformità a quanto dichiarato nell'atto pubblico per Notar Maria Teresa Guerra di Andria del 5/12/2016.

Pertanto, in virtù delle indagini esperite può attestarsi che l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Con rimando al rilievo metrico eseguito (*Cfr. Allegato n. 3, Tavola n. 2*) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie l'appartamento posto al piano primo, più precisamente quello a destra salendo le scale, confina con via Esquilino sulla quale prospice, con vano scala condominiale e con adiacenti fabbricati distinti dalle p.lle 2962 e 2823 del medesimo Fig. 88.

Sempre con rimando al rilievo metrico eseguito (*Cfr. Allegato n. 3, Tavola n. 3*), il piano secondo confina, invece, con via Esquilino sulla quale anche prospice, con vano scala condominiale, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* distinta dal sub. 6 e con porzioni degli adiacenti fabbricati distinti dalle p.lle 2962 e 2823 del medesimo Fig. 88.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione - vano soggiorno                    | 18,85 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,42 m  | 1     |
| Abitazione - vano cucina                       | 24,33 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,41 m  | 1     |
| Abitazione - vano Letto 1                      | 18,35 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,41 m  | 1     |
| Abitazione - vano Letto 2                      | 11,91 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,41 m  | 1     |
| Abitazione - bagno 1                           | 3,58 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,42 m  | 1     |
| Abitazione - bagno 2                           | 6,34 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,41 m  | 1     |
| Abitazione - disimpegno                        | 3,23 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,41 m  | 1     |
| Abitazione - balcone                           | 7,13 mq          | 7,13 mq          | 0,25         | 1,78 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Abitazione                                     | 86,59 mq         | 124,85 mq        | 1,00         | 124,85 mq                | 3,41 m  | 1     |
| Abitazione - disimpegno                        | 4,37 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 2,99 m  | 2     |
| Abitazione - vano 1                            | 27,81 mq         | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,00 m  | 2     |
| Abitazione - vano 2                            | 5,48 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,00 m  | 2     |
| Abitazione - vano 3                            | 5,47 mq          | 0,00 mq          | 1,00         | 0,00 mq                  | 3,00 m  | 2     |
| Terrazza a livello scoperta                    | 74,36 mq         | 83,06 mq         | 0,25         | 20,77 mq                 | 0,00 m  | 2     |
| Lastrico solare condominiale (50% dell'intero) | 37,27 mq         | 42,83 mq         | 0,10         | 4,28 mq                  | 0,00 m  | 3     |
| Abitazione - Piano secondo                     | 38,76 mq         | 54,65 mq         | 1,00         | 54,65 mq                 | 3,00 m  | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>        |                  |                  |              | <b>206,33 mq</b>         |         |       |

### Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. In virtù del requisito innanzi esposto può dunque riferirsi che il bene immobile di cui trattasi non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate ravvisabili, principalmente, nella distribuzione planimetrica degli ambienti e nella presenza di un solo ingresso. Inoltre, si rileva che il piano secondo è accessibile esclusivamente dall'appartamenti insistenti al piano primo, ciascuno per la propria titolarità, mediante la scala comune agli stessi. Pertanto, deve concludersi che le caratteristiche rilevate sul bene non consentono, in assoluto, frazionamenti nonostante la presenza di due livelli e di due distinti ingressi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/07/1995 al 13/02/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 88, Part. 2381, Sub. 7, Zc. B619<br>Categoria A3 |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale / mq<br>Rendita £ 605.000<br>Piano 1-2   |
| Dal 13/02/2009 al 05/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 88, Part. 2381, Sub. 7, Zc. B619<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale / mq<br>Rendita £ 605.000<br>Piano 1-2  |
| Dal 05/12/2016 a verifica    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 88, Part. 2381, Sub. 7, Zc. B619<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 0 mq. Totale: escluse<br>aree scoperte: 0 mq<br>Rendita € 312,46<br>Piano 1-2 |

La scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |   |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |   |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                              | Rendita  | Piano | Graffato |
| U                       | 88     | 2381  | 7    | B619                | A3        | 3      | 5,5 vani    | Totale: 0 mq.; Totale escluse aree scoperte: 0 mq | 312,46 € | 1-2   | /        |

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile", eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 9/06/2023, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 13/02/20223, a firma dell'avv. Savino Losappio.

Relativamente alle difformità catastali riscontrate si riferisce che il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente riportato nell'Allegato n. 3 ha consentito di appurare che la planimetria catastale attualmente in atti, datata 27/01/2016 e compilata dal geom. Bellaveduta Riccardo (Cfr. Allegato n. 3), non è rispondente all'attuale stato dei luoghi sia del piano primo che del piano secondo. Il confronto fra il rilievo metrico eseguito e la suddetta planimetria consente, infatti, di riferire che l'immobile ha subito modificazioni planimetriche determinate dalla demolizione e/o dalla costruzione di talune murature nonché dall'apertura e/o chiusura di vani porta.

In particolare, al piano primo, si rileva la demolizione della muratura originariamente posta frontalmente alla porta d'ingresso all'appartamento nonché, al fine dell'ampliamento del bagno 1 (come denominato nel rilievo metrico) avente accesso dal disimpegno, la demolizione dell'originaria muratura e la costruzione della nuova come attualmente rilevata. Si rileva, altresì, la chiusura del vano porta del bagno 2 avente originariamente accesso dal vano letto 2 e l'apertura dell'attuale vano porta avente invece ingresso dal vano letto 1. Al piano

secondo, invece, si rileva la demolizione della muratura atta a dividere i due originari vani ripostiglio, più precisamente quella posta in prosecuzione alla muratura che divide il disimpegno dal terrazzo nonché la chiusura di un vano porta insistente nel ripostiglio prospiciente la terrazza e atto a consentire l'accesso diretto sulla stessa. Si rileva, inoltre, la costruzione di nuove murature, realizzate l'una pressoché in attacco a quella che delimita il vano scala mentre l'altra perpendicolare a quella predetta e atta a dividere l'originario vano. Pertanto, al fine di aggiornare la suddetta planimetria catastale allo stato dei luoghi rilevato nell'unità immobiliare pignorata, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato. Necessiterà, inoltre, procedere all'inserimento della superficie catastale in visura, attualmente indicata pari a 0 mq.

Si indicano, di seguito, i costi e le procedure di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici redazione pratica DOCFA e inserimento dati di superficie in visura: €. 800,00 oltre oneri come per legge;

- n. 1 oneri catastali DOCFA: €. 50,00

Oneri totali: €. 850,00 oltre oneri come per legge

In ultimo, si segnala che in atti non vi è l'elaborato planimetrico e che il lastrico al piano secondo è un bene comune non censibile e pertanto, deve essere iscritto in catasto con l'indicazione della superficie lorda (art. 15 del D.P.R. 26/10/1972, n. 650).

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c..

## PATTI

---

Durante le operazioni peritali, la scrivente ha accertato che i beni oggetto del presente Lotto 2 sono occupati dal figlio della debitrice unitamente alla sua famiglia in virtù di "Contratto di Comodato a titolo gratuito", registrato a Cerignola in data 9 novembre 2020 al n. 933, Serie 3 atti privati. Detto contratto, acquisito dalla debitrice come prodotto nell'Allegato 3 al quale si rimanda, risulta sottoscritto in Canosa di Puglia in data 6 novembre 2020, dalla stessa debitrice e dal figlio di quest'ultima, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In merito alla durata del Contratto, si riporta quanto riferito al punto 3 dello stesso: "Il Comodatario, potrà usufruire della disponibilità dell'immobile sopra descritto per una durata di cinque anni, con eventuale proroga tacita nel caso di mancata disdetta da parte di una delle parti, a partire dal 6 novembre 2020. Entrambe le parti hanno la possibilità di recedere, previo avviso. In caso di mancata disdetta di una delle parti, il comodato si riterrà prorogato per lo stesso periodo...".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta completamente ristrutturato al piano primo mentre al piano secondo è al rustico tanto che sono visibili sia i segni dell'originario assetto distributivo che le nuove realizzazioni come chiaramente leggibili dal rilievo fotografico al quale si rimanda (Cfr. Allegato 3). Stante l'accertamento esperito presso il Comune di Canosa di Puglia, può riferirsi che i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data successiva all'acquisto ovvero nell'anno 2018 avuto riguardo alla CILA depositata in data 04.10.2017, prot. 36958.

## PARTI COMUNI

---

Con rimando all'atto pubblico di provenienza per Notar Maria Teresa Guerra di Andria, può riferirsi che all'immobile in questione è attribuita la quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare stessa fa parte, quali risultano dall'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per l'appartamento oggetto di pignoramento non risultano servitù sullo stesso gravanti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Descrizione. L'unità immobiliare, parte di una cortina edilizia di antica costruzione. Detta unità al piano primo si presenta completamente ristrutturata mentre al piano secondo si presenta al rustico.

Piano primo. Caratteristiche strutturali. Esame a vista. Fondazioni. Materiale: pietra; Strutture verticali: strutture portanti in muratura; materiale: pietra e tufo locale; condizioni: buone. Balconi: materiale: pietra; condizioni: sufficienti. Solai: tipologia: a volta con controsoffittatura; condizioni: buone. Copertura: tipologia: a terrazzo. Scale: tipologia: a rampa unica; materiale: pietra.; Componenti edilizie e costruttive: Portone d'ingresso fronte strada: in ferro con specchiatura in vetro opale; Tipologia: a due ante; materiale: ferro tinteggiato di colore testa di moro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Porta d'ingresso all'appartamento in piano primo: tipologia: blindata a due ante a battente; Infissi esterni: alluminio tinteggiato di colore bianco: protezione: persiane; condizioni: buone. Infissi interni: tipologia: scorrevole; materiale: legno laccato bianco, condizioni: ottime. Pavimentazione Interna: materiale: listoni di grès effetto legno; condizioni: ottime. Pareti esterne: condizioni: sufficienti. Impianti: Elettrico: tipologia: sottotraccia. Luci di emergenza: esistente; Termico: esistente; Diffusori: ventilconvettori Idrico: esistente; Fognatura: esistente; recapito: allaccio collettore o rete comunale.

Piano secondo: al rustico. Copertura: tipologia: a terrazzo. Porta d'ingresso: in legno a due ante. Pavimentazione: cementine. Fondo montato a scacchiera di colore grigio e rosso; condizioni: sufficienti. Impianti: assenti. Pareti interne: al rustico. Copertura: tipologia: a terrazzo. Scale: tipologia: a rampa unica; materiale: pietra.

Dotazioni condominiali: Nessuna

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato ad uso gratuito. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/11/2020
- Scadenza contratto: 17/11/2025

**Stato della causa in corso per il rilascio:** Nessuna causa in corso per il rilascio.

**Canoni di locazione:** Nessun canone mensile.

**Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode:** Nessun canone di locazione/indennità.

Relativamente allo stato di possesso dei beni oggetto del presente Lotto 2, la scrivente, nella data del terzo sopralluogo esperito il giorno 01.07.2023 presso i luoghi pignorati, ha rilevato che gli immobili non sono



occupati dall'esecutata, residente in altra abitazione adiacente, bensì da terzi (Cfr. All. 1: "Verbale svolgimento operazioni peritali" e All. 3: "Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia") in forza di Contratto di comodato ad uso gratuito. In particolare, l'appartamento è occupato dal figlio dell'esecutata e dalla sua famiglia costituita dalla moglie e dai quattro figli minori e pertanto, così composta:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'accertamento è stato esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia mediante acquisizione dei Certificati Storici di residenza degli occupanti l'immobile pignorato (Cfr. Allegato 3).

Inoltre, dalla consultazione dei predetti Certificati, tutti prodotti nell'Allegato 3, è emerso che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupa l'immobile in questione dal 19.11.2020 unitamente alla di lui moglie e ai due figli minori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre gli altri due figli minori, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero dalla nascita. Pertanto, alla data delle indagini, il bene pignorato è occupato dalla famiglia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come innanzi composta.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                   | Proprietà         | Atti   |                   |  |                    |
|---|-------------------|--|-------------------|--|--------------------|
| Dal 18/07/1995 al 13/02/2009              | **** Omissis **** | <b>Voltura di ufficio del 18/07/1995</b>         |                   |  |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                                   | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b>   | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | Notaio Pappa Monteforte di Canosa di Puglia (Ba) |                   | 8405 IST.C.C.7232983/09 - DIVISIONE Voltura n. 14981.1/2009 - Pratica n. BA0185926 in atti dal 10/04/2009                              |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                              |                   |  |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                    | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>   | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   |  |                   |  |                    |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                             |                   |  |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                    | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                   |  |                   |  |                    |
|   |                   | Dal 13/02/2009 al 05/12/2016                     | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione di Lamarcia Salvatore nato a Pulsano (TA) il 24/04/1940 e ivi deceduto ab-intestato il 13/02/2009.</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                            | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Repertorio N°</b>   | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   |  |                   |  |                    |
| <b>Trascrizione</b>                       |                   |  |                   |  |                    |
| <b>Presso</b>                             | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Reg. gen.</b>   | <b>Reg. part.</b>  |
| Conservatoria dei Registri Immobiliari di | 24/11/2009        |  |                   | 16094  | 23821              |

|  |                   |   |             |                      |                    |
|--|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|  |                   | Trani   |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |                   | Barletta  | 10/04/2009  | 502                  | 2009               |
| Dal <b>05/12/2016</b> a<br><b>verifica</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita immobiliare</b>                |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   | Notaio Maria Teresa Guerra di Andria            | 05/12/2016  | 91801                | 34940              |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 20/12/2016  | 26655                | 20284              |
|  |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |                   | Barletta  | 19/12/2016  | 10291                | 1T                 |

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.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non risulta depositato e pertanto, è stato prodotto in copia nell'Allegato 3 al quale si rimanda (*Cfr. Atto Notarile*).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Trani, aggiornate al 09/06/2023, sul bene in questione sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** atto ricevuto dal Notaio Alessandra Moschetta di Montenero di Bisaccia (CB) in data 19/01/2018, Rep. n. 2129  
Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 01/02/2018, Reg. gen. 2440 - Reg. part. 300  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00

- **Ipoteca Legale per € 346.383,18 a garanzia del capitale di € 173.191,59**  
derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13/09/2018, Reg. gen. 19846 - Reg. part. 2480  
Importo: € 346.383,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 173.191,59  
Rogante: Atto del 12/09/2018, n° repertorio: 5332, n° raccolta: 1418  
*Formalità a carico dell'acquirente*
- **Ipoteca legale per € 208.801,06 a garanzia del capitale di € 104.400,53**  
derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 10/01/2019, Reg. gen. 589 - Reg. part. 56  
Importo: € 208.801,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 104.400,53  
Rogante: Atto del 09/01/2019, n° repertorio: 5470, n° raccolta: 1419  
*Formalità a carico dell'acquirente*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Trani il 08/03/2023, Reg. gen. 5198 - Reg. part. 4210  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella "Annotazione di Cancellazione" dell'ipoteca volontaria, dell'ipoteca legale in numero di due e della trascrizione del pignoramento come innanzi indicati. In relazione alle dette formalità da cancellare, contestualmente, dovranno corrispondersi per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue per ogni annotamento e che attualmente risultano complessivamente pari a € 329,00.

- Annotazioni di Cancellazione delle ipoteche legali: I costi per la cancellazione delle dette annotazioni possono essere computati solo al momento del deposito dell'annotamento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani, poiché il costo di cancellazione è calcolato dall'Ufficio sulla base dell'effettivo prezzo di vendita così come rinveniente dal decreto di trasferimento dell'immobile.

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione dell'Ipoteca volontaria:

Tassa ipotecaria: € 35,00

Totale parziale: € 35,00 - Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione trascrizione pignoramento:

Imposta di bollo: € 59,00

Tassa ipotecaria: € 35,00

Imposta ipotecaria: € 200,00

Totale parziale: € 294,00

Onere parziale di cancellazione: € 294,00

Onere totale di cancellazione: € 329,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato in via definitiva con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014, ai sensi dell'art. 11 comma 12 della l.r. n. 20/2001, in conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 20.01.2014, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee "A" e "B". Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - PUTT/P Zone omogenea "B". Tav.b.2.5 Perimetrazione dei "territori costruiti su aefg". Zonizzazione Pdf (D.C.C. n. 49/2501.197 e succ. delibere):

Zona "B":

-Zone residenziali attuali totalmente edificate;

-Zone di completamento.

riconfermate nel PPA (Del. C.C. n. 25/03.11.1983) come: - Zona "B" (con comparti di minimo intervento).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Titoli abilitativi: Con rimando all'Allegato n. 3 relativo al presente Lotto, si riferisce che per il fabbricato nel quale insiste l'immobile pignorato non è stata rilevata, presso il Comune di Canosa di Puglia, alcuna licenza e/o concessione edilizia relativa all'edificazione dello stesso. Può però riferirsi, a seguito dell'accertamento esperito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, mediante acquisizione del Modello 5, Scheda n. 2427, che la costruzione è antecedente al 31/10/1942 poiché nel predetto Modello, come indicato dal tecnico incaricato che ha esperito sopralluogo nelle date del 22.06.1944 e 01.07.1946, l'epoca della richiamata costruzione è classificata con l'iniziale "v" ovvero "vecchia".

Con riferimento, invece, alle modificazioni planimetriche determinate dalla demolizione e/o dalla costruzione di talune murature nonché dall'apertura e/o chiusura di vani porta, come già puntualmente descritte nel paragrafo relativo alle difformità catastali al quale necessariamente si rimanda, si riferisce che le dette modificazioni non risultano assentite come accertato presso il Comune di Canosa di Puglia in quanto l'esecutata, pur avendo presentato la CILA n. 123/2017, assunta al prot. n. 36958 del 04.10.2017 (*Cfr. Allegato 3: Documentazione tecnica reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Canosa di Puglia*), non ha dato seguito a quanto richiesto con disposizione del Dirigente datata 18.10.2017, prot. 38963, inviata anche all'impresa nominata e al tecnico incaricato, ovvero "...di NON EFFETTUARE le opere di cui alla CILA n. 123/2017" poiché "... i lavori di demolizione delle murature e l'apertura di un vano porta nella muratura esistente sono entrambi subordinati ad Autorizzazione sismica". Dunque, il predetto titolo è privo di efficacia e i lavori eseguiti risultano non assentiti seppur sanabili essendo fatta salva la facoltà di ripresentare la domanda completa della documentazione prevista, così come riferito nella predetta missiva.

In merito ai costi di regolarizzazione tecnica a sostenersi può riferirsi che gli stessi, comprensivi della sanzione e degli oneri istruttori da corrispondere al comune di Canosa di Puglia nonché all'Amministrazione Provinciale di Barletta Andria Trani per spese di istruttoria inerenti all'attività tecnica amministrativa di cui alle funzioni in materia di edilizia sismica, possono stimarsi in €. 5.500,00 salvo ulteriori richieste dell'Ufficio/i.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di appurare che l'edificio nel quale insiste l'unità immobiliare in questione non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale e non è interessato da speciali vincoli artistici, storici, paesaggisti ed alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato non è amministrato da alcuno.

Non risultano cause in corso o liti condominiali e/o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino n. 20, piano T.

## DESCRIZIONE

---

**Locale deposito ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Esquilino n. 20, piano terra e ammezzato, in ragione di:**

**- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.**

L'immobile, originariamente destinato ad abitazione di tipo ultrapopolare, è parte di una cortina edilizia di antica costruzione (presumibilmente metà '800) tanto che si caratterizza per la presenza di vani voltati realizzati con conci di tufo locale. Detto immobile, avente accesso dal civico n. 20 di via Esquilino sulla quale anche prospice, ha sviluppo su due livelli e si compone di un vano al piano terra e di due altri vani al piano ammezzato, questi ultimi direttamente comunicanti. I due livelli sono collegati da una scala costituita da un'unica rampa avente sviluppo a L.

In particolare, il piano terra si compone di un piccolo vano di superficie utile pari a mq. 5,62 dal quale, mediante una porta a battente, si accede al modestissimo bagno (mq. 1,18) ove insiste un lavabo e un vaso sanitario nonché l'accesso al sottoscala (mq. 1,71).

In adiacenza al bagno vi è la scala che conduce al piano ammezzato avente, come il piano terra, copertura a botte con conci di tufo a vista finemente listellati.

Tutti i vani sono provvisti di porta finestra e/o finestra ad eccezione del bagno avente aereazione forzata. Si precisa che mentre al piano terra vi è la sola porta d'ingresso al vano, al piano ammezzato, nel vano 2 (mq. 13,96), così come denominato nel rilievo metrico, vi è una finestra. L'adiacente vano 3 (mq. 8,43), invece, è protetto da una porta finestra a due ante ed è provvisto di un balcone di superficie esigua che comunque consente il comodo affaccio sulla pubblica via.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale** di **mq. 65,28** ed ha un'**altezza utile** in chiave di **m. 3,30 al piano terra** e di **m. 1,90 al piano ammezzato**.

Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 4 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono di buona fattura.

Il piccolo bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 1,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura opaca.

L'intero immobile si presenta completamente ristrutturato. Tutte le pareti sono rivestite per un'altezza di circa m. 1,00 con mosaico costituito da listelli di pietra mentre le volte sono a faccia vista. Solo talune porzioni delle pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres effetto legno di formato quadrato e finitura lucida, montate a corsi.

Gli infissi, dotati di zanzariere, sono di alluminio di colore testa di moro e presentano il vetro-camera. L'oscuramento è garantito mediante i tendaggi.

L'unica porta, quella del bagno, è a battente, in laminato con finitura effetto legno. L'immobile è provvisto di telecamere, ventilconvettori, degli impianti elettrico, citofonico, di allarme e idrico - fognario.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di servizi e di negozi al dettaglio.

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come richiesto nel quesito n. 2, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n. 8-bis, si specifica che trattasi di cessione di porzione di fabbricato diverso da quello di cui al n. 8-ter ovvero trattasi di unità immobiliare destinata a deposito e che, per propria caratteristica, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Per la cessione di fabbricati come quello in esame, la disciplina contenuta nel richiamato art. 10, co. 1, n. 8-bis, prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da una impresa di costruzione/ristrutturazione entro i 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da una impresa di costruzione/ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità. Nel caso in esame i cedenti/esecutati non sono una impresa di costruzione o di ripristino e l'immobile, dagli atti tecnici reperiti, risulta ante '42. Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

In osservanza del quesito 1), prima di compiere ogni attività, così come richiesta dall'On. Le Giudicante, la scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore precedente in allegato alla richiesta di vendita. In particolare, per l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto, il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva così come redatta dal Notaio Sabino Zinni di Andria e datata 03.05.2023. L'accertamento è stato eseguito, come dichiarato nella detta Certificazione notarile, a tutto il 26.04.2023. Da tale data la scrivente ne ha eseguito l'aggiornamento mediante ispezione ipotecaria sino alla data delle indagini ovvero sino alla data del 9.06.2023 (Cfr. Allegato 4 - Lotto 3). Si precisa, altresì, che la Certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo non trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, tanto che la trascrizione dell'atto di compravendita immobiliare per Notar Maria Teresa Guerra di Andria risulta eseguita in data 20/12/2016 mentre la trascrizione del pignoramento in data 08.03.2023. Inoltre, come si evince dalle visure storiche eseguite dalla scrivente nella data delle indagini (09.06.2023), i dati catastali (Fg., p.la e sub.) dell'unità immobiliare pignorata risultano variati nei soli dati di classamento per Variazione eseguita in data 27/08/2016 (Pratica n. BA0241975, in atti dal 29.08.2016) relativamente alla categoria catastale, variata da "Abitazione" (A/5) a "Deposito" (C/2). Risultano altresì variate la Classe da "2" a "3", la consistenza non più espressa in vani (2 vani) ma in superficie (37 mq.), l'indicazione della superficie catastale (totale 36 mq.) in precedenza non indicata e la Rendita. I dati catastali attuali sono esattamente indicati nella più volte richiamata Certificazione notarile sostitutiva. In ultimo, si riferisce che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata e pertanto, in sede di controllo preliminare, avendo verificato l'esistenza di rapporto di coniugio, la scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia, essendo Canosa di Puglia il luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata dal quale è emerso che, alla data dell'acquisto, la stessa esecutata era coniugata in regime di separazione legale dei beni. All'uopo, si rimanda al paragrafo seguente intitolato "Titolarietà".

## TITOLARITÀ

---

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata come pure verificare lo stato civile dell'esecutata al momento dell'acquisto. L'atto di provenienza è stato acquisito direttamente dall'esecutata durante lo svolgimento della seconda operazione peritale (Cfr. *Allegato 1: Verbali di svolgimento delle operazioni peritali*) mentre l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canosa di Puglia, previa istanza. A seguito del reperimento della suddetta documentazione la scrivente ha rilevato che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dal debitore con atto pubblico rogato dal Notaio Maria Teresa Guerra di Andria in data 5/12/2016, Rep. n. 91801, Racc. n. 34940 e che la stessa debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 29.10.1982 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, scegliendo il regime della comunione legale dei beni, come rilevabile dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, Anno 1962, Atto n. 566, Parte 1, Serie A. Il predetto estratto, però, contiene anche un'annotazione nella quale si riferisce che con successivo atto n. 2351 del notaio Marco Fiorentino di Barletta, in data 10.07.2017, i coniugi hanno stipulato convenzioni patrimoniali di separazione dei beni. Pertanto, alla luce degli accertamenti esperiti, può riferirsi che trattasi di bene (locale deposito) acquistato dal debitore in piena proprietà e nella misura dell'intero in regime di separazione legale dei beni, in conformità a quanto dichiarato nell'atto pubblico per Notar Maria Teresa Guerra di Andria del 5/12/2016.

Pertanto, in virtù delle indagini esperite può attestarsi che l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Con rimando al rilievo metrico eseguito (Cfr. *Allegato n. 4, Tavola n. 2*) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie il locale deposito posto al piano terra, confina con via Esquilino sulla quale prospice, con il sub. 5 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con adiacente fabbricato distinto dalla p.lla 589 del medesimo Foglio di mappa.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano     |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------|
| Locale deposito (vano 1, wc e sottoscala esclusa la scala) | 8,51 mq          | 21,86 mq         | 1,00         | 21,86 mq                 | 3,30 m  | Terra     |
| Locale deposito (vano 2 e vano 3)                          | 29,53 mq         | 43,35 mq         | 1,00         | 43,35 mq                 | 1,90 m  | Ammezzato |
| Balcone scoperto   | 0,28 mq          | 0,28 mq          | 0,25         | 0,07 mq                  | 0,00 m  | Ammezzato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                    |                  |                  |              | <b>65,28 mq</b>          |         |           |



### Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. In virtù del requisito innanzi esposto, può riferirsi che il bene immobile di cui trattasi non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili nella presenza di un unico ingresso al piano terra, nella contenuta dimensione dei vani e nella distribuzione planimetrica degli stessi su due livelli collegati da una scala interna. Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali   |
|--|-------------------|--|
| Dal <b>09/04/1981</b> al <b>19/02/2012</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 88, Part. 2381, Sub. 1, Zc. B619<br>Categoria A5<br>Cl.2, Cons. 2 vani<br>Rendita € 0,10<br>Piano T                                       |
| Dal <b>19/02/2012</b> al <b>27/08/2016</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 88, Part. 2381, Sub. 1, Zc. B619<br>Categoria A5<br>Cl.2, Cons. 2 vani<br>Rendita € 50,61<br>Piano T                                      |
| Dal <b>27/08/2016</b> al <b>05/12/2016</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 88, Part. 2381, Sub. 8, Zc. B619<br>Categoria C2<br>Cl.3, Cons. 37 mq.<br>Superficie catastale Totale 36 mq<br>Rendita € 55,42<br>Piano T |
| Dal <b>05/12/2016</b> a <b>verifica</b>    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 88, Part. 2381, Sub. 8, Zc. B619<br>Categoria C2<br>Cl.3, Cons. 37 mq.<br>Superficie catastale Totale 36 mq<br>Rendita € 55,42<br>Piano T |

La scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| U                       | 88     | 2381  | 8    | B619                | C2        | 3      | 37 mq.      | Totale 36 mq         | 55,42 € | T     |          |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile", eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 9/06/2023, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 13/02/20223, a firma dell'avv. Savino Losappio.

Relativamente alle difformità catastali riscontrate, si riferisce che il rilievo metrico eseguito dalla scrivente, come fedelmente riportato nell'Allegato n. 4 - Lotto 3, ha consentito di appurare che la planimetria catastale attualmente in atti, datata 29/08/2016 e compilata dal geom. Bellaveduta Riccardo (*Cfr. All. n. 4*), non è rispondente all'attuale stato dei luoghi. In particolare, al piano terra, si rileva la presenza di un piccolo bagno, costituito da wc e lavabo, posto in adiacenza al sottoscala mentre al piano ammezzato, nel vano denominato "Vano 3" si rileva la presenza di una nicchia posta a circa m. 1,00 dalla quota di calpestio del vano stesso. Nel medesimo vano non si rileva la presenza di un camino posto in prossimità del piccolo balcone prospiciente via Esquilino, invece rappresentato nella detta planimetria agli atti.

Pertanto, al fine di aggiornare la planimetria catastale attualmente in atti allo stato dei luoghi rilevato nell'unità immobiliare pignorata, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato.

Si indicano, di seguito, i costi e le procedure di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici redazione pratica DOCFA: €. 500,00 oltre oneri come per legge;
- n. 1 oneri catastali DOCFA: €. 50,00

In ultimo, si segnala che in atti non vi è l'elaborato planimetrico.

Oneri totali: €. 550,00 oltre oneri come per legge

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c..

### **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione risultando di recente ristrutturato.

### **PARTI COMUNI**

---

Con rimando all'atto pubblico di provenienza per Notar Maria Teresa Guerra di Andria, può riferirsi che all'immobile in questione è attribuita la quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare stessa fa parte, quali risultano dall'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Descrizione. L'unità immobiliare, parte di una cortina edilizia di antica costruzione, si presenta completamente ristrutturata. Caratteristiche strutturali. Esame a vista. Fondazioni. Materiale: pietra; Strutture verticali: strutture portanti in muratura; materiale: pietra e tufo locale; condizioni: buone. Balconi: materiale: pietra; condizioni: buone. Solai: tipologia: a volta; condizioni: buone. Copertura: tipologia: a terrazzo. Scale: tipologia: a rampe unica; materiale: pietra rivestita; Componenti edilizie e costruttive: Portone d'ingresso fronte strada. Tipologia: Cannello costituito da due ante a battente; materiale: ferro tintecciato di colore testa di moro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: ottime. Infisso esterno d'ingresso: tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio tintecciato di colore testa di moro con vetrocamera decorato, di finitura opale con motivo geometrico; Infissi esterni: alluminio tintecciato di colore testa di moro: protezione: nessuna; condizioni: ottime. Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: laminato effetto legno, condizioni: ottime. Pavimentazione Interna: materiale: mattonelle di grès effetto legno, di finitura lucida e di formato quadrato montate a vela; condizioni: ottime. Pareti esterne: condizioni: buone. Impianti: Elettrico: tipologia: sottotraccia. Luci di emergenza: esistente; Termico: esistente; Diffusori: ventilconvettori Idrico: esistente; Fognatura: esistente; recapito: allaccio collettore o rete comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

Relativamente allo stato di possesso del bene oggetto del presente Lotto 3, la scrivente, nella data del quarto sopralluogo esperito il giorno 15.07.2023 presso i luoghi pignorati, ha rilevato che l'immobile è in uso all'esecutata.

Pertanto, stante quanto accertato, può riferirsi che , alla data delle indagini, il bene pignorato è libero da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo                      | Proprietà         | Atti  |                |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/04/1981 al 19/02/2012 | **** Omissis **** | <b>Compravendita immobiliare</b>                |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Paolino Zipparrì di Canosa di Puglia     | 09/04/1981     | 26846                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani | 27/04/1981     | 7609                 | 5991               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                            |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                                  | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |

|                              |                   |   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | Barletta  | 23/04/1981  | 3497                 |                    |
| Dal 19/02/2012 al 05/12/2016 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione di Desiderio Michele nato a Canosa di Puglia (BT) il 31/07/1929 ed ivi deceduto il 19/02/2012, denuncia n. 446, vol. 9990</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani   | 29/01/2013  | 1828                 | 1442               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   | 27/03/2012  |                      |                    |
| Dal 05/12/2016 a verifica    | **** Omissis **** | <b>Compravendita immobiliare</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Maria Teresa Guerra di Andria  | 05/12/2017  | 91801                | 34940              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani   | 20/12/2016  | 26656                | 20285              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Barletta  | 19/12/2016  | 10291                | 1T                 |

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.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non risulta depositato e pertanto, è stato prodotto in copia nell'Allegato 2 al quale si rimanda.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Trani, aggiornate al 09/06/2023, sul bene in questione sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale per € 346.383,18 a garanzia del capitale di € 173.191,59**  
derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13/09/2018, Reg. gen. 19846 - Reg. part. 2480  
Importo: € 346.383,18  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 173.191,59  
Rogante: Atto del 12/09/2018, N° repertorio: 5332, N° raccolta: 1418
- **Ipoteca legale per € 208.801,06 a garanzia del capitale di € 104.400,53** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 10/01/2019, Reg. gen. 589 - Reg. part. 56  
Importo: € 208.801,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 104.400,53  
Rogante: Atto del 09/01/2019, N° repertorio: 5470, N° raccolta: 1419

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Trani il 08/03/2023  
Reg. gen. 5198 - Reg. part. 4210  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella "Annotazione di Cancellazione" sia dell'ipoteca legale in numero di due che della trascrizione dei due pignoramenti come innanzi indicati. In relazione alle dette formalità da cancellare, contestualmente, dovranno corrispondersi per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue per ogni annotamento e che attualmente risultano complessivamente pari a € 294,00.

- Annotazioni di Cancellazione delle ipoteche legali: I costi per la cancellazione delle dette annotazioni possono essere computati solo al momento del deposito dell'annotamento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani, poiché il costo di cancellazione è calcolato dall'Ufficio sulla base dell'effettivo prezzo di vendita così come rinveniente dal decreto di trasferimento.

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione trascrizione pignoramento:

Imposta di bollo: € 59,00

Tassa ipotecaria: € 35,00

Imposta ipotecaria: € 200,00

Totale: €. 294,00  
Onere totale di cancellazione: €. 294,00  
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno  
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato in via definitiva con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014, ai sensi dell'art. 11 comma 12 della l.r. n. 20/2001, in conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 20.01.2014, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee "A" e "B". Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - PUTT/P Zone omogenea "B". Tav.b.2.5 Perimetrazione dei "territori costruiti su aefg". Zonizzazione PdF (D.C.C. n. 49/2501.197 e succ. delibere):

Zona "B":

-Zone residenziali attuali totalmente edificate;  
-Zone di completamento.

riconfermate nel PPA (Del. C.C. n. 25/03.11.1983) come: - Zona "B" (con comparti di minimo intervento).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 31.10.1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Titoli abilitativi: L'accertamento esperito presso il Comune di Canosa di Puglia consente di riferire che per l'immobile in questione non sono stati rilevati titoli edilizi. Pertanto, stante le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente in atti, la scrivente, anche al fine di accertare l'epoca di realizzazione dell'unità in questione, ha ritenuto esperire ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Bari ove ha acquisito, previa richiesta di accesso ai documenti amministrativi, la "Scheda n. 2423" relativa all'Accertamento e al Classamento eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari in data 22/06/1944 (Cfr. Allegato 4). La ricerca è stata eseguita per Partita.

Dall'acquisizione della predetta Scheda si è accertato che la costruzione, e quindi l'immobile oggetto di pignoramento, sin dal 22.06.1944 è classificata "vecchia" nonché dotata di "wc nel vano e luce". L'accertamento esperito consente, dunque, di riferire che l'immobile è antecedente alla data del 31.10.1942 e che sin dalla data del 22.06.1944 era dotato di "wc nel vano".

Inoltre, essendo l'immobile completamente ristrutturato, al fine di individuare il possibile periodo della ristrutturazione eseguita *sine titulo*, si sono consultate le immagini più recenti di Google Maps come allegate nella documentazione fotografica contenuta nell'Allegato 4 (Cfr. foto 2-3). Dalle dette immagini - datate settembre 2012 e agosto 2018 - e dalla planimetria catastale come allagata all'atto pubblico nonché dalle dichiarazioni in esso contenute, si è potuto rilevare che l'immobile è stato ristrutturato sia negli interni, anche mediante il rifacimento degli impianti, sia nella facciata in data presumibilmente successiva all'acquisto ma antecedente all'agosto 2018. Pertanto, al fine della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, necessita regolarizzare gli interventi eseguiti mediante CILA "tardiva" o in Sanatoria da effettuarsi ai sensi dell'art. 6- bis comma 5 del DPR 380/01.

Definita la procedura di regolarizzazione si indicano, di seguito, i relativi costi tecnici a sostenersi:

- Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione inizio lavori: €. 1.000,00.  
- Diritti di segreteria CILA: €. 40,25  
- Oneri tecnici medi stimati per redazione pratica di CILA in sanatoria (oltre oneri come per legge): €. 1.500,00  
Oneri totali: €. 2.540,25

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di appurare che l'edificio nel quale insiste l'unità immobiliare in questione non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale e non è interessato da speciali vincoli artistici, storici, paesaggisti ed alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato non è amministrato da alcuno.

Non risultano cause in corso o liti condominiali e/o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Nella redazione della presente consulenza la scrivente ha ritenuto procedere alla formazione di più lotti raggruppando i beni secondo l'ubicazione e il rapporto di pertinenzialità.

In particolare, per il Lotto 1 sono stati ricompresi l'appartamento e il box auto, quest'ultimo identificabile come pertinenza del detto appartamento, ubicati entrambi alla via Legnano nonché facenti parte dello stesso stabile. Pertanto, stante la comodità che può derivarne, l'accorpamento delle due unità immobiliari in un unico lotto determina certamente una maggiore appetibilità nonché una maggiore facilità di vendita e quindi, nel caso in esame, la predisposizione di lotti diversi si palesa certamente inopportuna. Si precisa, inoltre, che i beni ricompresi nel presente lotto godono ciascuno di autonomo accesso dalla pubblica strada.

Per i beni ubicati alla via Esquilino si è invece proceduto alla formazione di due distinti Lotti non essendovi alcun rapporto di pertinenzialità fra i beni stessi. Trattasi, infatti, di un'abitazione con sviluppo su due livelli non comunicanti e di un deposito, che seppur ubicato nelle immediate vicinanze della detta abitazione, non costituisce pertinenza ma unità a sé stante in virtù della presenza di un ingresso non carrabile che ne limita certamente l'uso.

Si precisa, inoltre, che tutti i beni godono di autonomo accesso dalla pubblica strada.

In ultimo, si riferisce che la vendita dei Lotti in questione non è soggetta a I.V.A. e che il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, di conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici. Si è anche proceduto all'analisi della situazione del mercato in virtù della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale acquisita e all'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, con indicazione sia del valore per metro quadro che del valore complessivo, hanno concorso, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima stessa.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'appartamento, ubicato al piano terra e distinto dal numero interno 1, è parte di un edificio condominiale realizzato negli anni 2007-2012. Detto appartamento, prospiciente via Legnano, si caratterizza per la presenza di due distinti ingressi individuati ciascuno da un diverso numero civico. Trattasi di un ingresso indipendente distinto dal numero 88/A e di un ingresso condominiale distinto dal numero 88/B, entrambi prospicienti la predetta via. L'appartamento si compone di tre vani oltre accessori ed è dotato di due pertinenze scoperte esclusive, l'una di superficie netta pari a mq. 21,65 e avente accesso dalla pubblica via nonché antistante la zona giorno, l'altra di superficie netta pari a mq. 195,62 e accessibile dal solo vano cucina mediante il superamento di una comoda scala costituita da tre scalini nonché antistante la zona notte. In particolare, superata la pertinenza scoperta avente ingresso esclusivo dal cancello prospiciente via Legnano n. 88/A, mediante la porta d'ingresso all'appartamento, ci s'immette nell'ampio vano destinato a soggiorno/pranzo direttamente collegato al vano cucina. In detto vano insiste anche il secondo ingresso all'appartamento avente accesso dal pianerottolo di distribuzione condominiale che a sua volta ha ingresso dal civico n. 88/B di via Legnano. La zona notte è separata dalla zona giorno ed ha accesso da una porta scorrevole interno muro posta in adiacenza al vano cucina. Detta porta immette nel corridoio di distribuzione dei vani letto 1, letto 2, bagno 1,



ripostiglio e bagno 2, come denominati nel rilievo metrico (Cfr. Allegato 2: Tav. 2) in virtù delle destinazioni rilevate sui luoghi. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra. Si precisa che le finestre insistenti in entrambi i bagni sono luci legali tanto che prospiccono sulle altre proprietà adiacenti all'immobile. L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 138,27** ed ha un'**altezza utile di m. 2,68** ad eccezione del vano cucina-soggiorno-pranzo che misura un'altezza di m. 2,57 a seguito della realizzazione di una controsoffittatura per l'alloggiamento delle luci. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tavv. 2-3) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono di ottima fattura. Il bagno padronale, dotato anche di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo opale a due ante. Anche il bagno di servizio/lavanderia, dotato di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di colore chiaro tendenti alle tonalità del marrone. La parete sulla quale insistono i sanitari è rivestita con mosaico. Detto bagno/lavanderia è dotato di lavabo, vaso sanitario e piatto doccia anche in tal caso con protezione in cristallo opale ma con ante scorrevoli e apertura angolare. Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di formato quadrato e di finitura lucida, montate a corsi. Solo il bagno di servizio presenta una diversa pavimentazione abbinata al rivestimento. Anche le aree esterne sono pavimentate. In particolare, la pertinenza scoperta antistante la zona giorno presenta una pavimentazione di grès di colore chiaro, di formato comune e montata a corsi nonché in buono stato di conservazione mentre la pertinenza scoperta antistante la zona notte presenta una pavimentazione in marmette di cemento-marmo e di comune fattura, in sufficiente stato di conservazione. Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di colore chiaro. Le porte, tutte a scorrevoli ad eccezione del ripostiglio, sono abbellite con bugne effetto legno. L'appartamento è provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento oltre agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio nel raggio di circa 1 Km. ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile può annoverarsi fra quelli di qualità signorile, è dotato di ascensore e ha sviluppo su due piani oltre al piano terra, al piano interrato e al lastrico solare sul quale insiste un'altra unità immobiliare. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1413, Sub. 3, Zc. B619, Categoria A2**

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

**Valore di stima del bene: € 130.665,15**

Per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del cespite si è reso preliminarmente necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso *de quo*. Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare è strettamente correlata allo scopo che si prefigge la stima e alle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che quest'ultimo può dispiegare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va ovviamente individuato nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo" secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato. In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative

che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", essenzialmente fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa. La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (ultima pubblicazione). Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso residenziale riportate nella predetta fonte sono espresse in Euro al metro quadrato a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza. Reperito dunque il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato poi corretto adeguatamente mediante l'applicazione di opportuni "coefficienti di differenziazione" o "correttivi" preposti nell'"Appendice per le stime" semestralmente pubblicata da "Il Sole 24 Ore" nella Rivista Consulente Immobiliare. Tali coefficienti, applicabili indistintamente alle quotazioni o alle superfici, tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto. Trattasi, infatti, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato consentendo di ottenere il valore venale del bene in oggetto le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. In riferimento all'applicazione dei suddetti coefficienti occorre osservare che nella gestione immobiliare vige il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite". Tale principio si fonda sulla ovvia considerazione che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche finitura e altro ancora. Per quanto riguarda i "parametri di confronto" si è utilizzato il parametro tecnico costituito da quantità fisiche oggettive caratterizzate dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella presente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunemente usato nelle compravendite. Le superfici di calcolo verranno dunque intese nel modo seguente: - si computeranno al lordo i muri perimetrali; - si computeranno per metà le murature a confine con altre proprietà. Inoltre, alla "superficie ordinaria" o "principale" dell'unità immobiliare è stata sommata la superficie costituita dalle relative pertinenze (nello specifico terrazze) corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale. In ultimo si precisa che il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente limitato alla data in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore previsionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

**Bene N° 1 - Determinazione del più probabile valore di mercato:**

- Appartamento al piano terra. Comune di Canosa di Puglia. Fg. 21, p.lla 1413, sub. 3.

Procedimento estimale adottato: Stima sintetica.

Fonte: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

Quotazione I° semestre - Anno 2023

Min. 840,00 €/mq.      Max. 1.050,00 €/mq.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale.

Relativamente alla sopra indicata quotazione, si è ritenuto assumere il valore unitario massimo di mercato, opportunamente corretto. Si è assunto detto valore in quanto, nella fattispecie, trattasi di un appartamento in ottimo stato di conservazione seppur ubicato in una zona poco prossima all'area centrale. Inoltre, l'appartamento ha affaccio sulla pubblica via, è dotato di duplice ingresso, è inserito in uno stabile signorile provvisto di ascensore, è in buone condizioni di manutenzione e con buona ampiezza dei vani, è completo di impianti tecnologici seppur tipici dell'epoca di costruzione, è dotato di finiture di buona qualità nonché è parte di un edificio a destinazione residenziale con caratteri distributivi razionali e livello architettonico medio-alto. In ultimo, l'immobile è dotato di un box auto pertinenziale posto al piano interrato del medesimo fabbricato. Si precisa che nella presente stima non

si applicheranno coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio poiché trattasi di stima afferente solo al valore proporzionale della singola unità rispetto all'intero edificio di cui fa parte e pertanto, età qualità e stato di manutenzione si presumono costanti per l'intero edificio. Stante quanto precisato, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto, si è ritenuto applicare i seguenti coefficienti correttivi di differenziazione afferenti al livello del piano e alle pertinenze.

- Coefficiente di livello di piano: Edificio con ascensore, piano terra: 0,90

$$(\text{€/mq. } 1.050,00 \times 0,90) = \text{€/mq. } 945,00$$

- Coefficiente delle pertinenze:

Terrazza a livello prospiciente via Esquilino: 0,25

$$(\text{mq. } 23,57 \times 0,25) = \text{mq. } 5,89$$

Terrazza a livello retrostante: 0,15

$$(\text{mq. } 211,80 \times 0,15) = \text{mq. } 31,77$$

Superficie pertinenziale complessiva:

$$\text{mq. } (5,89 + 31,77) = \text{mq. } 37,66$$

Superficie commerciale dell'appartamento = (Superficie dell'unità principale + Superficie pertinenziale)

$$\text{mq. } (100,61 + 37,66) = \text{mq. } 138,27$$

Determinazione del più probabile valore di mercato del Bene 1:

$$(\text{€} \cdot 945,00 \times \text{mq. } 138,27) = \text{€} \cdot 130.665,15$$

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1, , in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 11, è ubicata al piano interrato del fabbricato nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha accesso carraio dal civico n. 88/C di via Legnano mediante il superamento di un comodo ingresso protetto da un cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa dotata di pavimentazione antisdrucchiolo. L'unità immobiliare, come si evince dall'elaborato planimetrico che vede rappresentato l'intero piano interrato, è posta fra i subalterni 19 e 21 nonché lungo la corsia di scorrimento posta in prosecuzione della suddetta rampa di accesso al piano. Gli spazi di manovra sono tali da consentire il passaggio di due automobili e presentano, come l'unità immobiliare in questione, una pavimentazione industriale in calcestruzzo armato, gettato in opera. L'intero piano, nella porzione ispezionata, è provvisto di impianto elettrico e di segnaletica adesiva rifrangente a strisce bianco/rosso e dallo stesso, come si evince dall'elaborato planimetrico, è possibile accedere agli appartamenti del fabbricato mediante vano ascensore e vano scala. Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare stante la presenza di un lato parzialmente inclinato. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste e ha accesso da un varco carraio di larghezza pari a m. 3,28 provvisto di un portone in ferro a tre ante. Detta unità è provvista di impianto elettrico ed è dotata di predisposizione per allaccio acqua. Tutte le pareti dell'unità immobiliare in questione risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. L'unità immobiliare sopra descritta misura una **superficie commerciale di mq. 47,54**. L'**altezza utile** è pari a **m. 2,84** mentre la superficie La **superficie utile netta** misura **mq. 44,54**. Per una migliore contezza

dell'unità immobiliare sopra descritta si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2. La vendita del bene non è soggetta IVA. Nel merito, si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1. **Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1413, Sub. 20, Zc. B619, Categoria C6**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**  
**Valore di stima del bene: € 28.524,00**

- Determinazione del più probabile valore di mercato:

- Box auto al piano interrato. Comune di Canosa di Puglia. Fg. 21, p.lla 1413, sub. 20.

Procedimento estimale adottato: Stima sintetica.

Fonte: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

Quotazione I° semestre - Anno 2023

Tipologia prevalente: Posto auto coperto - Stato conservativo normale.

Min. 450,00 €/mq. Max. 600,00 €/mq.

Anche per il bene in questione si è ritenuto assumere il valore massimo di mercato così come proposto dalla fonte assunta stante lo stato manutentivo buono del piano interrato e del bene stesso nonché l'apprezzabile dimensione del box auto tale da consentire il comodo ricovero di due auto di media e/o grossa cilindrata.

- Superficie commerciale dell'unità immobiliare: mq. 47,54

- Coefficiente di differenziazione:

box auto in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: 1,00.

Detto coefficiente non modifica il valore di partenza assunto.

Determinazione del più probabile valore di mercato del Bene 2:

(€. 600,00 x mq. 47,54) = €. 28.524,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b><br>Canosa di Puglia (BT) -<br>Via Legnano n.ri 88/A<br>e 88/B., interno 1,<br>piano T | 138,27 mq                | 945,00 €/mq     | € 130.665,15       | 100,00%          | € 130.665,15        |
| <b>Bene N° 2 - Box auto</b><br>Canosa di Puglia (BT) -<br>Via Legnano n. 88/C,<br>interno 11, piano S1                | 47,54 mq                 | 600,00 €/mq     | € 28.524,00        | 100,00%          | € 28.524,00         |
| <b>Valore di stima:</b>   |                          |                 |                    |                  | <b>€ 159.189,15</b> |

Valore di stima: € 159.189,15

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                              | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (appartamento) | 2838,63 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale (appartamento)   | 600,00  | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia                 | 15,00   | %    |

|   |        |   |
|---|--------|---|
| Vincoli e oneri giuridici: cancellazione pignoramento | 294,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici: cancellazione pignoramento | 294,00 | € |
| Spese condominiali insolute alla data del 18.10.2023  | 376,59 | € |

**Valore finale di stima: € 130.907,56**

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino, 26, piano 1-2.

L'unità immobiliare oggetto del presente Lotto è parte di un edificio di antica costruzione (presumibilmente fine '800) costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre al piano interrato e al lastrico solare praticabile al piano secondo. Detta unità immobiliare, avente ingresso dal civico n. 26 di via Esquilino e posta a destra salendo la scala, ha sviluppo su due piani (primo e secondo) non direttamente comunicanti poiché collegati mediante un vano scala costituito da un'unica rampa comune anche all'altra unità immobiliare e accessibile unicamente dal piano primo ovvero da entrambi gli appartamenti sullo stesso piano insistenti. Trattasi, dunque, di unità immobiliare semindipendente avente ingresso, unitamente all'altra e sola unità immobiliare, dal portone distinto dal civico 26 di via Esquilino. L'appartamento al piano primo ha affaccio sulla predetta via e si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un vano soggiorno (mq. 18,85), di un vano cucina (mq. 24,33), di un disimpegno (mq. 3,23), di una camera da letto matrimoniale (mq. 18,35) con annesso bagno di servizio (mq. 6,34), di altra camera da letto (mq. 11,91) e di un bagno principale (mq. 3,58). In particolare, superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel vano destinato a soggiorno il quale è direttamente collegato al vano cucina mediante un'apertura posta in prossimità dell'ingresso. Dal detto vano soggiorno si accede nel disimpegno atto a distribuire il bagno principale e i due vani letto, uno dei quali, quello destinato a camera matrimoniale è servito da un bagno completo di accessori e avente affaccio su via Esquilino. Dal vano cucina, mediante una porta blindata e il superamento di una scala in pietra di antica costruzione, poco comoda e della stessa fattura di quella che conduce al piano primo, si accede al piano secondo ove, dal modesto pianerottolo di riposo si entra in un disimpegno (mq. 4,37) che consente l'accesso sia alla terrazza a livello (mq. 74,36), mediante una porta in ferro posta frontalmente a quella d'ingresso, sia ai vani denominati 1 (mq. 27,81), 2 (mq. 5,48) e 3 (mq. 5,47) nel rilievo metrico. I vani denominati 1 e 2 prospicono su via Esquilino. Dalla terrazza a livello, sulla parete atta a delimitare il disimpegno da quest'ultima, insiste una scala a pioli, di ferro, atta a condurre sul lastrico solare di copertura (mq.74,54) del piano secondo, comune alle due proprietà che ivi vi accedono. Il piano primo risulta ristrutturato seppur privo di titolo abilitativo mentre il piano secondo si presenta al rustico seppur conserva l'originaria pavimentazione, i solai di coperta e le murature perimetrali. Anche in tal caso si rilevano opere non assentite. Nel merito si rimanda al paragrafo sulle difformità. Il vano cucina e il vano letto 1 insistenti al piano primo hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Esquilino e sono provvisti di porta finestra. I vani Letto 2 e Soggiorno, invece, non hanno finestre ma presentano dei lucernari insistenti sulla terrazza a livello ubicata al piano secondo. Alla data dei sopralluoghi detti lucernari risultano coperti poiché in corso di sistemazione. Il bagno principale, insistente nel disimpegno, è privo di finestre. L'unità immobiliare, al **piano primo**, sviluppa una **superficie commerciale di mq. 126,63** e misura un'**altezza utile di m. 3,41** mentre il **piano secondo** sviluppa una **superficie commerciale di mq. 79,70** e misura un'**altezza utile di m. 3,00**. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 3 (Cfr. Tavv. 2-3) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono complessivamente di media fattura. Il bagno padronale è rivestito per

un'altezza di circa m. 2,50, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo costituito da un monolite cilindrico a colonna, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo trasparente ad anta fissa. Anche il bagno di servizio è rivestito per un'altezza di circa m. 2,20 con piastrelle di grès di colore chiaro ed è dotato di lavabo, vaso sanitario, e vasca da bagno angolare. Le pareti di tutti i vani risultano prevalentemente dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da listoni di gres effetto legno. Solo i bagni presentano una diversa pavimentazione abbinata a ciascun rivestimento. Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi non vi è nessun oscuramento ma vi sono dei cancelli di ferro di colore scuro. Le porte, tutte scorrevoli sono laccate e di colore bianco. L'appartamento è provvisto di ventilconvettori, oltre agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile non è dotato di ascensore e da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 2381, Sub. 7, Zc. B619, Categoria A3**

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

**Valore di stima del bene: € 153.139,35**

Per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del cespite si è reso preliminarmente necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso de quo. Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare è strettamente correlata allo scopo che si prefigge la stima e alle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che quest'ultimo può dispiegare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va ovviamente individuato nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo" secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato. In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", essenzialmente fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa. La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (ultima pubblicazione). Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso residenziale riportate nella predetta fonte sono espresse in Euro al metro quadrato a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza. Reperito, dunque, il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato poi corretto adeguatamente mediante l'applicazione di opportuni "coefficienti di differenziazione" o "correttivi" preposti nell'"Appendice per le stime" semestralmente pubblicata da "Il Sole 24 Ore" nella Rivista Consulente Immobiliare. Tali coefficienti, applicabili indistintamente alle quotazioni o alle superfici (nel caso *de quo* applicati alle superfici), tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto. Trattasi, infatti, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato consentendo di ottenere il valore venale del bene in oggetto le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. In riferimento all'applicazione dei suddetti coefficienti occorre osservare che nella gestione immobiliare vige il

cosiddetto principio dell'"unicità del cespite". Tale principio si fonda sulla ovvia considerazione che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche finitura e altro ancora. Per quanto riguarda i "parametri di confronto" si è utilizzato il parametro tecnico costituito da quantità fisiche oggettive caratterizzate dalla misurabilità e pertanto, espresse dal metro quadrato. Nella presente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunemente usato nelle compravendite. Le superfici di calcolo verranno intese nel modo seguente: - si computeranno al lordo i muri perimetrali; - si computeranno per metà le murature a confine con altre proprietà ove e se rilevate. Inoltre, alla "superficie ordinaria" o "principale" dell'unità immobiliare è stata sommata la superficie costituita dalle relative pertinenze (nello specifico terrazze, lastrici e balconi) corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale. In ultimo, si precisa che il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente limitato alla data in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore previsionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione del più probabile valore di mercato:

- Appartamento ai piani primo e secondo. Comune di Canosa di Puglia. Fg. 88, p.la 2381, sub. 7.

Procedimento estimale adottato: Stima sintetica.

Fonte: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

Quotazione I° semestre - Anno 2023

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale.

Min. 840,00 €/mq.      Max. 1.050,00 €/mq.

Relativamente alla sopra indicata quotazione, si è ritenuto assumere il valore unitario massimo di mercato opportunamente corretto. Si è assunto detto valore di partenza in quanto, nella fattispecie, trattasi di un appartamento semindipendente, completamente ristrutturato al piano primo, con affaccio sulla pubblica via, ubicato in una zona dotata di servizi e non distante dall'area centrale. Inoltre, detto appartamento, presenta buona ampiezza dei vani, è completo dei necessari impianti tecnologici, è dotato di finiture di buona qualità ed è parte di un edificio a destinazione residenziale con caratteri distributivi razionali e livello architettonico medio-alto trattandosi di uno stabile d'epoca.

Si precisa che nella presente stima si applicheranno i coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio poiché trattasi della stima di un immobile semindipendente con livelli di piano aventi stato di manutenzione differente. A differenza del piano primo, completamente ristrutturato, il piano secondo necessita di opere equivalenti a una ristrutturazione totale trattandosi di porzione d'immobile al rustico. Inoltre, si riferisce che trattandosi di stabile d'epoca, ciascun coefficiente di piano è stato maggiorato di un livello considerata la congrua altezza rilevata, trattandosi di ambienti voltati con controsoffitto.

Stante quanto precisato, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto, si è ritenuto applicare i seguenti coefficienti correttivi di differenziazione afferenti al livello del piano, alle pertinenze e allo stato di manutenzione con necessario riferimento all'età e alla qualità dell'edificio.

Piano Primo

- Coefficiente di livello del piano:

Edificio senza ascensore, piano secondo: 0,90

(€/mq. 1.050,00 x 0,90) = €/mq. 945,00

- Coefficiente delle pertinenze:

Balcone scoperto: 0,25

(mq. 7,13 x 0,25) = mq. 1,78

Superficie commerciale dell'appartamento = (Superficie dell'unità principale + Superficie pertinenziale)

mq. (124,85 + 1,78) = mq. 126,63

€/mq. 945,00 x mq. 126,63 = €. 119.665,35

Piano secondo

- Coefficiente di livello del piano:

Edificio senza ascensore, piano terzo: 0,80  
 - Immobile oltre i 60 anni, signorile, stato pessimo: 0,50  
 $\text{€}/\text{mq. } 1.050,00 \times (0,80 \times 0,50) = \text{€}/\text{mq. } 420,00$   
 - Coefficiente delle pertinenze:  
 Terrazza a livello: 0,25  
 $(\text{mq. } 83,06 \times 0,25) = \text{mq. } 20,77$   
 - Lastrico solare condominiale (50% indiviso): 0,10  
 $(\text{mq. } 42,83 \times 0,10) = \text{mq. } 4,28$   
 Superficie pertinenziale complessiva:  $\text{mq. } (20,77 + 4,28) = \text{mq. } 25,05$   
 Superficie commerciale dell'appartamento = (Superficie dell'unità principale + Superficie pertinenziale)  
 $\text{mq. } (54,65 + 25,05) = \text{mq. } 79,70$   
 $(\text{€}/\text{mq. } 420,00 \times \text{mq. } 79,70) = \text{€}/\text{mq. } 33.474,00$   
 Determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto:  
 $\text{€. } (119.665,35 + 33.474,00) = \text{€. } 153.139,35$

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| <b>Bene N° 3 - Appartamento</b><br>Canosa di Puglia (BT) -<br>Via Esquilino, 26,<br>piano 1-2 | 206,33 mq                | 742,21 €/mq     | € 153.139,35       | 100,00%          | € 153.139,35        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                          |                 |                    |                  | <b>€ 153.139,35</b> |

Valore di stima: € 153.139,35

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                        | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| Cancellazione pignoramento                     | 294,00  | €    |
| Cancellazione ipoteca volontaria               | 35,00   | €    |
| Regolarizzazione catastale                     | 800,00  | €    |
| Oneri catastali                                | 50,00   | €    |
| Regolarizzazione edilizia comprensiva di oneri | 5500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 146.460,35**

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino n. 20, piano terra e ammezzato, in ragione di:
  - Piena proprietà per la quota di 1000/1000.
 L'immobile, originariamente destinato ad abitazione di tipo ultrapopolare, è parte di una cortina edilizia di antica costruzione (presumibilmente metà '800) tanto che si caratterizza per la presenza di vani



voltati realizzati con conci di tufo locale. Detto immobile, avente accesso dal civico n. 20 di via Esquilino sulla quale anche prospice, ha sviluppo su due livelli e si compone di un vano al piano terra e di due altri vani al piano ammezzato, questi ultimi direttamente comunicanti. I due livelli sono collegati da una scala costituita da un'unica rampa avente sviluppo a L. In particolare, il piano terra si compone di un piccolo vano di superficie utile pari a mq. 5,62 dal quale, mediante una porta a battente, si accede al modestissimo bagno (mq. 1,18) ove insiste un lavabo e un vaso sanitario nonché l'accesso al sottoscala (mq. 1,71). In adiacenza al bagno vi è la scala che conduce al piano ammezzato avente, come il piano terra, copertura a botte con conci di tufo a vista finemente listellati. Tutti i vani sono provvisti di porta finestra e/o finestra ad eccezione del bagno avente aereazione forzata. Si precisa che mentre al piano terra vi è la sola porta d'ingresso al vano, al piano ammezzato, nel vano 2 (mq. 13,96), così come denominato nel rilievo metrico, vi è una finestra. L'adiacente vano 3 (mq. 8,43), invece, è protetto da una porta finestra a due ante ed è provvisto di un balcone di superficie esigua che comunque consente il comodo affaccio sulla pubblica via. L'unità immobiliare sviluppa **una superficie commerciale di mq. 65,28** ed ha un'altezza utile in chiave di **m. 3,30 al piano terra** e di **m. 1,90 al piano ammezzato**. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 4 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono di buona fattura. Il piccolo bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 1,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura opaca. L'intero immobile si presenta completamente ristrutturato. Tutte le pareti sono rivestite per un'altezza di circa m. 1,00 con mosaico costituito da listelli di pietra mentre le volte sono a faccia vista. Solo talune porzioni delle pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres effetto legno di formato quadrato e finitura lucida, montate a corsi. Gli infissi, dotati di zanzariere, sono di alluminio di colore testa di moro e presentano il vetro-camera. L'oscuramento è garantito mediante i tendaggi. L'unica porta, quella del bagno, è a battente, in laminato con finitura effetto legno. L'immobile è provvisto di telecamere, ventilconvettori, degli impianti elettrico, citofonico, di allarme e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di servizi e di negozi al dettaglio.

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 2381, Sub. 8, Zc. B619, Categoria C2**

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

**Valore di stima del bene: € 42.432,00**

Per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del cespite si è reso preliminarmente necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso de quo. Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare è strettamente correlata allo scopo che si prefigge la stima e alle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che quest'ultimo può dispiegare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va ovviamente individuato nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo" secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato. In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", essenzialmente fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa. Pertanto, la stima verrà risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI

(Osservatorio Mercato Immobiliare) e riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (ultima pubblicazione). Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso commerciale riportate nella predetta fonte sono espresse in Euro al metro quadrato a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza. Reperito il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, si è ritenuto non procedere ad alcuna correzione essendo l'immobile completamente e di recente ristrutturato, tanto che si è assunto il valore massimo proposto nella fonte assunta e relativa ad immobili con la stessa destinazione catastale.

Per quanto riguarda i "parametri di confronto" si è utilizzato il parametro tecnico costituito da quantità fisiche oggettive caratterizzate dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella presente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunemente usato nelle compravendite. Le superfici di calcolo verranno intese nel modo seguente: - si computeranno al lordo i muri perimetrali; - si computeranno per metà le murature a confine con altre proprietà, ove rilevate. Inoltre, alla "superficie ordinaria" o "principale" dell'unità immobiliare è stata sommata la superficie costituita dalle relative pertinenze corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale. In ultimo, si precisa che il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente limitato alla data in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore previsionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione del più probabile valore di mercato:

- Locale deposito ai piani terra e ammezzato. Comune di Canosa di Puglia. Fg. 88, p.lla 2831, sub. 8.

Procedimento estimale adottato: Stima sintetica.

Fonte: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

Quotazione I° semestre - Anno 2023

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale.

Min. 500,00 €/mq.      Max. 650,00 €/mq.

Relativamente alla sopra indicata quotazione, si è ritenuto assumere il valore unitario massimo di mercato in quanto, nella fattispecie, trattasi di un locale deposito in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con affaccio sulla pubblica via, completo di impianti tecnologici di recente realizzazione, dotato di finiture di buona qualità. Si precisa che nella presente stima non si applicheranno coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio poiché trattasi di stima afferente solo al valore proporzionale della singola unità rispetto all'intero edificio di cui fa parte e pertanto, età qualità e stato di manutenzione si presumono costanti per l'intero edificio. Stante quanto precisato, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto, si è ritenuto applicare il coefficiente correttivo afferente alla sola pertinenza.

- Coefficiente delle pertinenze:

balcone: 0,25 (mq. 0,28 x 0,25) = mq. 0,07

- Computo superfici

superficie commerciale piano terra: mq. 21,86

superficie commerciale piano ammezzato: mq. 43,35

Superficie commerciale locale deposito = (Superficie dell'unità principale + Superficie pertinenziale)

mq. (65,21 + 0,07) = mq. 65,28

Determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto 3:

(€/mq. 650,00 x 65,28) = €. 42.432,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Deposito Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino n. 20, piano T | 65,28 mq                 | 650,00 €/mq     | € 42.432,00        | 100,00%          | € 42.432,00 |

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <b>Valore di stima:</b> | <b>€ 42.432,00</b> |
|-------------------------|--------------------|

Valore di stima: € 42.432,00

### Deprezamenti

| <b>Tipologia deprezzamento</b>                              | <b>Valore</b> | <b>Tipo</b> |
|---|---------------|-------------|
| Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione inizio lavori | 1000,00       | €           |
| Oneri tecnici redazione CILA in sanatoria                   | 1500,00       | €           |
| Diritti di segreteria CILA                                  | 40,25         | €           |
| Redazione pratica DOCFA                                     | 500,00        | €           |
| Oneri catastali   | 50,00         | €           |
| Rischio assunto per mancata garanzia                        | 15            | %           |
| Cancellazione trascrizione pignoramento                     | 294,00        | €           |

**Valore finale di stima: € 32.682,95**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Terlizzi, li 30/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mele Francesca

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n.ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'appartamento, ubicato al piano terra e distinto dal numero interno 1, è parte di un edificio condominiale realizzato negli anni 2007-2012. Detto appartamento, prospiciente via Legnano, si caratterizza per la presenza di due distinti ingressi individuati ciascuno da un diverso numero civico. Trattasi di un ingresso indipendente distinto dal numero 88/A e di un ingresso condominiale distinto dal numero 88/B, entrambi prospicienti la predetta via. L'appartamento si compone di tre vani oltre accessori ed è dotato di due pertinenze scoperte esclusive, l'una di superficie netta pari a mq. 21,65 e avente accesso dalla pubblica via nonché antistante la zona giorno, l'altra di superficie netta pari a mq. 195,62 e accessibile dal solo vano cucina mediante il superamento di una comoda scala costituita da tre scalini nonché antistante la zona notte. In particolare, superata la pertinenza scoperta avente ingresso esclusivo dal cancello prospiciente via Legnano n. 88/A, mediante la porta d'ingresso all'appartamento, ci s'immette nell'ampio vano destinato a soggiorno/pranzo direttamente collegato al vano cucina. In detto vano insiste anche il secondo ingresso all'appartamento avente accesso dal pianerottolo di distribuzione condominiale che a sua volta ha ingresso dal civico n. 88/B di via Legnano. La zona notte è separata dalla zona giorno ed ha accesso da una porta scorrevole interno muro posta in adiacenza al vano cucina. Detta porta immette nel corridoio di distribuzione dei vani letto 1, letto 2, bagno 1, ripostiglio e bagno 2, come denominati nel rilievo metrico (*Cfr. Allegato 2: Tav. 2*) in virtù delle destinazioni rilevate sui luoghi. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra. Si precisa che le finestre insistenti in entrambi i bagni sono luci legali tanto che prospiccono sulle altre proprietà adiacenti all'immobile. L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 138,27** ed ha un'**altezza utile di m. 2,68** ad eccezione del vano cucina-soggiorno-pranzo che misura un'altezza di m. 2,57 a seguito della realizzazione di una controsoffittatura per l'alloggiamento delle luci. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 2 (*Cfr. Tavv. 2-3*) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono di ottima fattura. Il bagno padronale, dotato anche di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo opale a due ante. Anche il bagno di servizio/lavanderia, dotato di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di colore chiaro tendenti alle tonalità del marrone. La parete sulla quale insistono i sanitari è rivestita con mosaico. Detto bagno/lavanderia è dotato di lavabo, vaso sanitario e piatto doccia anche in tal caso con protezione in cristallo opale ma con ante scorrevoli e apertura angolare. Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di formato quadrato e di finitura lucida, montate a corsi. Solo il bagno di servizio presenta una diversa pavimentazione abbinata al rivestimento. Anche le aree esterne sono pavimentate. In particolare, la pertinenza scoperta antistante la zona giorno presenta una pavimentazione di grès di colore chiaro, di formato comune e montata a corsi nonché in buono stato di conservazione mentre la pertinenza scoperta antistante la zona notte presenta una pavimentazione in marmette di cemento-marmo e di comune fattura, in sufficiente stato di conservazione.

Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di colore chiaro. Le porte, tutte a scorrevoli ad eccezione del ripostiglio, sono abbellite con bugne effetto legno. L'appartamento è provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento oltre

agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio nel raggio di circa 1 Km. ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile può annoverarsi fra quelli di qualità signorile, è dotato di ascensore e ha sviluppo su due piani oltre al piano terra, al piano interrato e al lastrico solare sul quale insiste un'altra unità immobiliare. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1413, Sub. 3, Zc. B619, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato in via definitiva con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014, ai sensi dell'art. 11 comma 12 della l.r. n. 20/2001, in conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 20.01.2014, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee "A" e "B". Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - PUTT/P Zone omogenea "B". Tav.b.2.5 Perimetrazione dei "territori costruiti su aefg". Zonizzazione PdF (D.C.C. n. 49/2501.197 e succ. delibere): Zona "B": - Zone residenziali attuali totalmente edificate; -Zone di completamento. riconfermate nel PPA (Del. C.C. n. 25/03.11.1983) come: - Zona "B" (con comparti di minimo intervento).

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 11, è ubicata al piano interrato del fabbricato nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha accesso carraio dal civico n. 88/C di via Legnano mediante il superamento di un comodo ingresso protetto da un cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa dotata di pavimentazione antisdrucchiolo. L'unità immobiliare, come si evince dall'elaborato planimetrico che vede rappresentato l'intero piano interrato, è posta fra i subalterni 19 e 21 nonché lungo la corsia di scorrimento posta in prosecuzione della suddetta rampa di accesso al piano. Gli spazi di manovra sono tali da consentire il passaggio di due automobili e presentano, come l'unità immobiliare in questione, una pavimentazione industriale in calcestruzzo armato, gettato in opera. L'intero piano, nella porzione ispezionata, è provvisto di impianto elettrico e di segnaletica adesiva rifrangente a strisce bianco/rosso e dallo stesso, come si evince dall'elaborato planimetrico, è possibile accedere agli appartamenti del fabbricato mediante vano ascensore e vano scala. Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare stante la presenza di un lato parzialmente inclinato. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste e ha accesso da un varco carraio di larghezza pari a m. 3,28 provvisto di un portone in ferro a tre ante. Detta unità è provvista di impianto elettrico ed è dotata di predisposizione per allaccio acqua. Tutte le pareti dell'unità immobiliare in questione risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. L'unità immobiliare sopra descritta misura una **superficie commerciale di mq. 47,54**. L'**altezza utile** è pari a **m. 2,84** mentre la superficie La **superficie utile netta** misura **mq. 44,54**. Per una migliore contezza dell'unità immobiliare sopra descritta si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2. La vendita del bene non è soggetta IVA. Nel merito, si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1413, Sub. 20, Zc. B619, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

**Prezzo base d'asta: € 130.907,56**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino, 26, piano 1-2, in ragione di:  
- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità immobiliare oggetto del presente Lotto è parte di un edificio di antica costruzione (presumibilmente fine '800) costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre al piano interrato e al lastrico solare praticabile al piano secondo. Detta unità immobiliare, avente ingresso dal civico n. 26 di via Esquilino e posta a destra salendo la scala, ha sviluppo su due piani (primo e secondo) non direttamente comunicanti poiché collegati mediante un vano scala costituito da un'unica rampa comune anche all'altra unità immobiliare e accessibile unicamente dal piano primo ovvero da entrambi gli appartamenti sullo stesso piano insistenti. Trattasi, dunque, di unità immobiliare semindipendente avente ingresso, unitamente all'altra e sola unità immobiliare, dal portone distinto dal civico 26 di via Esquilino. L'appartamento al piano primo ha affaccio sulla predetta via e si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un vano soggiorno (mq. 18,85), di un vano cucina (mq. 24,33), di un disimpegno (mq. 3,23), di una camera da letto matrimoniale (mq. 18,35) con annesso bagno di servizio (mq. 6,34), di altra camera da letto (mq. 11,91) e di un bagno principale (mq. 3,58). In particolare, superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel vano destinato a soggiorno il quale è direttamente collegato al vano cucina mediante un'apertura posta in prossimità dell'ingresso. Dal detto vano soggiorno si accede nel disimpegno atto a distribuire il bagno principale e i due vani letto, uno dei quali, quello destinato a camera matrimoniale è servito da un bagno completo di accessori e avente affaccio su via Esquilino. Dal vano cucina, mediante una porta blindata e il superamento di una scala in pietra di antica costruzione, poco comoda e della stessa fattura di quella che conduce al piano primo, si accede al piano secondo ove, dal modesto pianerottolo di riposo si entra in un disimpegno (mq. 4,37) che consente l'accesso sia alla terrazza a livello (mq. 74,36), mediante una porta in ferro posta frontalmente a quella d'ingresso, sia ai vani denominati 1 (mq. 27,81), 2 (mq. 5,48) e 3 (mq. 5,47) nel rilievo metrico. I vani denominati 1 e 2 prospiccono su via Esquilino. Dalla terrazza a livello, sulla parete atta a delimitare il disimpegno da quest'ultima, insiste una scala a pioli, di ferro, atta a condurre sul lastrico solare di copertura (mq. 74,54) del piano secondo, comune alle due proprietà che ivi vi accedono. Il piano primo risulta ristrutturato seppur privo di titolo abilitativo mentre il piano secondo si presenta al rustico seppur conserva l'originaria pavimentazione, i solai di coperta e le murature perimetrali. Anche in tal caso si rilevano opere non assentite. Nel merito si rimanda al paragrafo sulle difformità. Il vano cucina e il vano letto 1 insistenti al piano primo hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Esquilino e sono provvisti di porta finestra. I vani Letto 2 e Soggiorno, invece, non hanno finestre ma presentano dei lucernari insistenti sulla terrazza a livello ubicata al piano secondo. Alla data dei sopralluoghi detti lucernari risultano coperti poiché in corso di sistemazione. Il bagno principale, insistente nel disimpegno, è privo di finestre. L'unità immobiliare, al **piano primo**, sviluppa una **superficie commerciale di mq. 126,63** e misura un'**altezza utile di m. 3,41** mentre il **piano secondo** sviluppa una **superficie commerciale di mq. 79,70** e misura un'**altezza utile di m. 3,00**. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 3 (Cfr. Tavv. 2-3) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono complessivamente di media fattura. Il bagno padronale è rivestito per un'altezza di circa m. 2,50, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo costituito da un monolite cilindrico a colonna, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo trasparente ad anta fissa. Anche il bagno di servizio è rivestito per un'altezza di circa m. 2,20 con piastrelle di grès di colore chiaro ed è dotato di lavabo, vaso sanitario, e vasca da bagno angolare. Le pareti di tutti i vani risultano prevalentemente dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da listoni di gres effetto legno. Solo i bagni presentano una diversa pavimentazione abbinata a ciascun rivestimento. Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi non vi è nessun oscuramento ma vi sono dei cancelli di ferro di colore scuro. Le porte, tutte scorrevoli

sono laccate e di colore bianco. L'appartamento è provvisto di ventilconvettori, oltre agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile non è dotato di ascensore e da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 2381, Sub. 7, Zc. B619, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato in via definitiva con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014, ai sensi dell'art. 11 comma 12 della l.r. n. 20/2001, in conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 20.01.2014, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee "A" e "B". Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - PUTT/P Zone omogenea "B". Tav.b.2.5 Perimetrazione dei "territori costruiti su aefg". Zonizzazione PdF (D.C.C. n. 49/2501.197 e succ. delibere): Zona "B": -Zone residenziali attuali totalmente edificate; -Zone di completamento. riconfermate nel PPA (Del. C.C. n. 25/03.11.1983) come: - Zona "B" (con comparti di minimo intervento).

**Prezzo base d'asta: € 146.460,35**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino n. 20, piano T, piano terra e ammezzato, in ragione di:
  - Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'immobile, originariamente destinato ad abitazione di tipo ultrapopolare, è parte di una cortina edilizia di antica costruzione (presumibilmente metà '800) tanto che si caratterizza per la presenza di vani voltati realizzati con conci di tufo locale. Detto immobile, avente accesso dal civico n. 20 di via Esquilino sulla quale anche prospice, ha sviluppo su due livelli e si compone di un vano al piano terra e di due altri vani al piano ammezzato, questi ultimi direttamente comunicanti. I due livelli sono collegati da una scala costituita da un'unica rampa avente sviluppo a L. In particolare, il piano terra si compone di un piccolo vano di superficie utile pari a mq. 5,62 dal quale, mediante una porta a battente, si accede al modestissimo bagno (mq. 1,18) ove insiste un lavabo e un vaso sanitario nonché l'accesso al sottoscala (mq. 1,71). In adiacenza al bagno vi è la scala che conduce al piano ammezzato avente, come il piano terra, copertura a botte con conci di tufo a vista finemente listellati. Tutti i vani sono provvisti di porta finestra e/o finestra ad eccezione del bagno avente aereazione forzata. Si precisa che mentre al piano terra vi è la sola porta d'ingresso al vano, al piano ammezzato, nel vano 2 (mq. 13,96), così come denominato nel rilievo metrico, vi è una finestra. L'adiacente vano 3 (mq. 8,43), invece, è protetto da una porta finestra a due ante ed è provvisto di un balcone di superficie esigua che comunque consente il comodo affaccio sulla pubblica via. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di mq. 65,28** ed ha un'**altezza utile** in chiave di **m. 3,30** al piano terra e di **m. 1,90 a piano ammezzato**. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 4 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono di buona fattura. Il piccolo bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 1,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura opaca. L'intero immobile si presenta completamente ristrutturato. Tutte le pareti sono rivestite per un'altezza di circa m. 1,00 con mosaico costituito da listelli di pietra mentre le volte sono a faccia vista. Solo talune porzioni delle pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres effetto legno di formato quadrato e finitura lucida, montate a corsi. Gli infissi, dotati di zanzariere, sono di alluminio di colore testa di moro e presentano il vetro-camera. L'oscuramento è garantito

mediante i tendaggi. L'unica porta, quella del bagno, è a battente, in laminato con finitura effetto legno. L'immobile è provvisto di telecamere, ventilconvettori, degli impianti elettrico, citofonico, di allarme e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di servizi e di negozi al dettaglio. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 2381, Sub. 8, Zc. B619, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato in via definitiva con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014, ai sensi dell'art. 11 comma 12 della l.r. n. 20/2001, in conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 20.01.2014, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee "A" e "B". Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - PUTT/P Zone omogenea "B". Tav.b.2.5 Perimetrazione dei "territori costruiti su aefg". Zonizzazione Pdf (D.C.C. n. 49/2501.197 e succ. delibere): Zona "B": -Zone residenziali attuali totalmente edificate; -Zone di completamento. riconfermate nel PPA (Del. C.C. n. 25/03.11.1983) come: - Zona "B" (con comparti di minimo intervento). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 2381, Sub. 8, Zc. B619, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato in via definitiva con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014, ai sensi dell'art. 11 comma 12 della l.r. n. 20/2001, in conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 20.01.2014, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee "A" e "B". Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - PUTT/P Zone omogenea "B". Tav.b.2.5 Perimetrazione dei "territori costruiti su aefg". Zonizzazione Pdf (D.C.C. n. 49/2501.197 e succ. delibere): Zona "B": -Zone residenziali attuali totalmente edificate; -Zone di completamento. riconfermate nel PPA (Del. C.C. n. 25/03.11.1983) come: - Zona "B" (con comparti di minimo intervento).

**Prezzo base d'asta: € 32.682,95**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.907,56**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b> |  |                               |           |
|---------------------------------|--|-------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. ri 88/A e 88/B., interno 1, piano T   |                               |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà  | <b>Quota</b>                  | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1413,<br>Sub. 3, Zc. B619, Categoria A2   | <b>Superficie commerciale</b> | 138,27 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione ad eccezione della pavimentazione della pertinenza scoperta accessibile dal vano cucina la quale, seppur idonea all'uso, necessita di manutenzione.  |                               |           |
| <b>Descrizione:</b>             | <p>Appartamento ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Legnano n. ri 88/A e 88/B, interno 1, piano terra, in ragione di: - Piena proprietà per la quota di 1000/1000. L'appartamento, ubicato al piano terra e distinto dal numero interno 1, è parte di un edificio condominiale realizzato negli anni 2007-2012. Detto appartamento, prospiciente via Legnano, si caratterizza per la presenza di due distinti ingressi individuati ciascuno da un diverso numero civico. Trattasi di un ingresso indipendente distinto dal numero 88/A e di un ingresso condominiale distinto dal numero 88/B, entrambi prospicienti la predetta via. L'appartamento si compone di tre vani oltre accessori ed è dotato di due pertinenze scoperte esclusive, l'una di superficie netta pari a mq. 21,65 e avente accesso dalla pubblica via nonché antistante la zona giorno, l'altra di superficie netta pari a mq. 195,62 e accessibile dal solo vano cucina mediante il superamento di una comoda scala costituita da tre scalini nonché antistante la zona notte. In particolare, superata la pertinenza scoperta avente ingresso esclusivo dal cancello prospiciente via Legnano n. 88/A, mediante la porta d'ingresso all'appartamento, ci s'immette nell'ampio vano destinato a soggiorno/pranzo direttamente collegato al vano cucina. In detto vano insiste anche il secondo ingresso all'appartamento avente accesso dal pianerottolo di distribuzione condominiale che a sua volta ha ingresso dal civico n. 88/B di via Legnano. La zona notte è separata dalla zona giorno ed ha accesso da una porta scorrevole interno muro posta in adiacenza al vano cucina. Detta porta immette nel corridoio di distribuzione dei vani letto 1, letto 2, bagno 1, ripostiglio e bagno 2, come denominati nel rilievo metrico (Cfr. Allegato 2: Tav. 2) in virtù delle destinazioni rilevate sui luoghi. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra. Si precisa che le finestre insistenti in entrambi i bagni sono luci legali tanto che prospicono sulle altre proprietà adiacenti all'immobile. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq. 138,27 ed ha un'altezza utile di m. 2,68 ad eccezione del vano cucina-soggiorno-pranzo che misura un'altezza di m. 2,57 a seguito della realizzazione di una controsoffittatura per l'alloggiamento delle luci. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tavv. 2-3) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono di ottima fattura. Il bagno padronale, dotato anche di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo opale a due ante. Anche il bagno di servizio/lavanderia, dotato di aereazione forzata, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di colore chiaro tendenti alle tonalità del marrone. La parete sulla quale insistono i sanitari è rivestita con mosaico. Detto bagno/lavanderia è dotato di lavabo, vaso sanitario e piatto doccia anche in tal caso con protezione in cristallo opale ma con ante scorrevoli e apertura angolare. Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di formato quadrato e di finitura lucida, montate a corsi. Solo il bagno di servizio presenta una diversa pavimentazione abbinata al rivestimento. Anche le aree esterne sono pavimentate. In particolare, la pertinenza scoperta antistante la zona giorno presenta una pavimentazione di grès di colore chiaro, di formato comune e montata a corsi nonché in buono stato di conservazione mentre la pertinenza scoperta antistante la zona notte presenta una pavimentazione in marmette di cemento-marmo e di comune fattura, in sufficiente stato di conservazione. Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di colore chiaro. Le porte, tutte a scorrevoli ad eccezione del ripostiglio, sono abbellite con bugne effetto legno. L'appartamento è provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento oltre agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio nel raggio di circa 1 Km. ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile può annoverarsi fra quelli di qualità signorile, è dotato di ascensore e ha sviluppo su due piani oltre al piano terra, al piano interrato e al lastrico solare sul quale insiste un'altra unità immobiliare. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle</p> |                               |           |

|   |   |
|---|---|
|   | operazioni peritali, l'intero fabbricato, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di comodato ad uso gratuito   |

| <b>Bene N° 2 - Box auto</b>    |   |                               |          |
|--------------------------------|---|-------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano n. 88/C, interno 11, piano S1   |                               |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>                  | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Box auto<br>Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1413, Sub. 20, Zc. B619, Categoria C6  | <b>Superficie commerciale</b> | 47,54 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione. Anche le porzioni condominiali, relativamente a quelle visionate, non necessitano delle dette opere.   |                               |          |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Box auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano, 88/C, interno 11, piano S1. L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 11, è ubicata al piano interrato del fabbricato nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha accesso carraio dal civico n. 88/C di via Legnano mediante il superamento di un comodo ingresso protetto da un cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa dotata di pavimentazione antisdrucchiolo. L'unità immobiliare, come si evince dall'elaborato planimetrico che vede rappresentato l'intero piano interrato, è posta fra i subalterni 19 e 21 nonché lungo la corsia di scorrimento posta in prosecuzione della suddetta rampa di accesso al piano. Gli spazi di manovra sono tali da consentire il passaggio di due automobili e presentano, come l'unità immobiliare in questione, una pavimentazione industriale in calcestruzzo armato, gettato in opera. L'intero piano, nella porzione ispezionata, è provvisto di impianto elettrico e di segnaletica adesiva rifrangente a strisce bianco/rosso e dallo stesso, come si evince dall'elaborato planimetrico, è possibile accedere agli appartamenti del fabbricato mediante vano ascensore e vano scala. Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare stante la presenza di un lato parzialmente inclinato. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste e ha accesso da un varco carraio di larghezza pari a m. 3,28 provvisto di un portone in ferro a tre ante. Detta unità è provvista di impianto elettrico ed è dotata di predisposizione per allaccio acqua. Tutte le pareti dell'unità immobiliare in questione risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. L'unità immobiliare sopra descritta misura una <b>superficie commerciale di mq. 47,54</b>. L'<b>altezza utile</b> è pari a <b>m. 2,84</b> mentre la superficie La <b>superficie utile netta</b> misura <b>mq. 44,54</b>. Per una migliore contezza dell'unità immobiliare sopra descritta si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2. La vendita del bene non è soggetta IVA. Nel merito, si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p> |                               |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                               |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi con contratto di comodato ad uso gratuito   |                               |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.460,35

| Bene N° 3 - Appartamento   |  |                               |           |
|----------------------------|--|-------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino, 26, piano 1-2   |                               |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>                  | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 2381,<br>Sub. 7, Zc. B619, Categoria A3   | <b>Superficie commerciale</b> | 206,33 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione ad eccezione della pavimentazione della pertinenza scoperta accessibile dal vano cucina la quale, seppur idonea all'uso, necessita di manutenzione.  |                               |           |
| <b>Descrizione:</b>        | <p>Appartamento ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Esquilino n. 26, piano primo e secondo, in ragione di: - Piena proprietà per la quota di 1000/1000. L'unità immobiliare oggetto del presente Lotto è parte di un edificio di antica costruzione (presumibilmente fine '800) costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre al piano interrato e al lastrico solare praticabile al piano secondo. Detta unità immobiliare, avente ingresso dal civico n. 26 di via Esquilino e posta a destra salendo la scala, ha sviluppo su due piani (primo e secondo) non direttamente comunicanti poiché collegati mediante un vano scala costituito da un'unica rampa comune anche all'altra unità immobiliare e accessibile unicamente dal piano primo ovvero da entrambi gli appartamenti sullo stesso piano insistenti. Trattasi, dunque, di unità immobiliare semindipendente avente ingresso, unitamente all'altra e sola unità immobiliare, dal portone distinto dal civico 26 di via Esquilino. L'appartamento al piano primo ha affaccio sulla predetta via e si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un vano soggiorno (mq. 18,85), di un vano cucina (mq. 24,33), di un disimpegno (mq. 3,23), di una camera da letto matrimoniale (mq. 18,35) con annesso bagno di servizio (mq. 6,34), di altra camera da letto (mq. 11,91) e di un bagno principale (mq. 3,58). In particolare, superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel vano destinato a soggiorno il quale è direttamente collegato al vano cucina mediante un'apertura posta in prossimità dell'ingresso. Dal detto vano soggiorno si accede nel disimpegno atto a distribuire il bagno principale e i due vani letto, uno dei quali, quello destinato a camera matrimoniale è servito da un bagno completo di accessori e avente affaccio su via Esquilino. Dal vano cucina, mediante una porta blindata e il superamento di una scala in pietra di antica costruzione, poco comoda e della stessa fattura di quella che conduce al piano primo, si accede al piano secondo ove, dal modesto pianerottolo di riposo si entra in un disimpegno (mq. 4,37) che consente l'accesso sia alla terrazza a livello (mq. 74,36), mediante una porta in ferro posta frontalmente a quella d'ingresso, sia ai vani denominati 1 (mq. 27,81), 2 (mq. 5,48) e 3 (mq. 5,47) nel rilievo metrico. I vani denominati 1 e 2 prospiccono su via Esquilino. Dalla terrazza a livello, sulla parete atta a delimitare il disimpegno da quest'ultima, insiste una scala a pioli, di ferro, atta a condurre sul lastrico solare di copertura (mq. 74,54) del piano secondo, comune alle due proprietà che ivi vi accedono. Il piano primo risulta ristrutturato seppur privo di titolo abilitativo mentre il piano secondo si presenta al rustico seppur conserva l'originaria pavimentazione, i solai di coperta e le murature perimetrali. Anche in tal caso si rilevano opere non assentite. Nel merito si rimanda al paragrafo sulle difformità. Il vano cucina e il vano letto 1 insistenti al piano primo hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Esquilino e sono provvisti di porta finestra. I vani Letto 2 e Soggiorno, invece, non hanno finestre ma presentano dei lucernari insistenti sulla terrazza a livello ubicata al piano secondo. Alla data dei sopralluoghi detti lucernari risultano coperti poiché in corso di sistemazione. Il bagno principale, insistente nel disimpegno, è privo di finestre. L'unità immobiliare, al <b>piano primo</b>, sviluppa una <b>superficie commerciale di mq. 126,63</b> e misura un'<b>altezza utile di m. 3,41</b> mentre il <b>piano secondo</b> sviluppa una <b>superficie commerciale di mq. 79,70</b> e misura un'<b>altezza utile di m. 3,00</b>. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 3 (Cfr. Tavv. 2-3) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono complessivamente di media fattura. Il bagno padronale è rivestito per un'altezza di circa m. 2,50, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un listello terminale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo costituito da un monolite cilindrico a colonna, vaso sanitario, bidet e piatto doccia con protezione in cristallo trasparente ad anta fissa. Anche il bagno di servizio è rivestito per un'altezza di circa m. 2,20 con piastrelle di grès di colore chiaro ed è dotato di lavabo, vaso sanitario, e vasca da bagno angolare. Le pareti di tutti i vani risultano prevalentemente dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da listoni di gres effetto legno. Solo i bagni presentano una diversa pavimentazione abbinata a ciascun rivestimento. Gli infissi sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera. A protezione degli infissi non vi è nessun oscuramento ma vi sono dei cancelli di ferro di colore scuro. Le porte, tutte scorrevoli sono laccate e di colore bianco. L'appartamento è provvisto di ventilconvettori, oltre agli impianti elettrico, di allarme, di videosorveglianza e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di negozi al dettaglio ed è provvista di servizi. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile non è dotato di ascensore e da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, unitamente all'unità immobiliare oggetto d'interesse, risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o</p> |                               |           |

|   |  |
|---|--|
|   | in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di comodato ad uso gratuito                                    |

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.682,95**

| <b>Bene N° 4 - Deposito</b>                       |   |                               |          |
|---|---|-------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Canosa di Puglia (BT) - Via Esquilino n. 20, piano T  |                               |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>                  | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 2381,<br>Sub. 8, Zc. B619, Categoria C2  | <b>Superficie commerciale</b> | 65,28 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione risultando di recente ristrutturato.  |                               |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Locale deposito ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Esquilino n. 20, piano terra e ammezzato, in ragione di: - Piena proprietà per la quota di 1000/1000. L'immobile, originariamente destinato ad abitazione di tipo ultrapopolare, è parte di una cortina edilizia di antica costruzione (presumibilmente metà '800) tanto che si caratterizza per la presenza di vani voltati realizzati con conci di tufo locale. Detto immobile, avente accesso dal civico n. 20 di via Esquilino sulla quale anche prospice, ha sviluppo su due livelli e si compone di un vano al piano terra e di due altri vani al piano ammezzato, questi ultimi direttamente comunicanti. I due livelli sono collegati da una scala costituita da un'unica rampa avente sviluppo a L. In particolare, il piano terra si compone di un piccolo vano di superficie utile pari a mq. 5,62 dal quale, mediante una porta a battente, si accede al modestissimo bagno (mq. 1,18) ove insiste un lavabo e un vaso sanitario nonché l'accesso al sottoscala (mq. 1,71). In adiacenza al bagno vi è la scala che conduce al piano ammezzato avente, come il piano terra, copertura a botte con conci di tufo a vista finemente listellati. Tutti i vani sono provvisti di porta finestra e/o finestra ad eccezione del bagno avente aereazione forzata. Si precisa che mentre al piano terra vi è la sola porta d'ingresso al vano, al piano ammezzato, nel vano 2 (mq. 13,96), così come denominato nel rilievo metrico, vi è una finestra. L'adiacente vano 3 (mq. 8,43), invece, è protetto da una porta finestra a due ante ed è provvisto di un balcone di superficie esigua che comunque consente il comodo affaccio sulla pubblica via. L'unità immobiliare sviluppa una <b>superficie commerciale di mq. 65,28</b> ed ha un'<b>altezza utile</b> in chiave di <b>m. 3,30 al piano terra</b> e di <b>m. 1,90 a piano ammezzato</b>. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato n. 4 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento sono di buona fattura. Il piccolo bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 1,40, con piastrelle di grès di colore chiaro e di finitura opaca. L'intero immobile si presenta completamente ristrutturato. Tutte le pareti sono rivestite per un'altezza di circa m. 1,00 con mosaico costituito da listelli di pietra mentre le volte sono a faccia vista. Solo talune porzioni delle pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle di gres effetto legno di formato quadrato e finitura lucida, montate a corsi. Gli infissi, dotati di zanzariere, sono di alluminio di colore testa di moro e presentano il vetro-camera. L'oscuramento è garantito mediante i tendaggi. L'unica porta, quella del bagno, è a battente, in laminato con finitura effetto legno. L'immobile è provvisto di telecamere, ventilconvettori, degli impianti elettrico, citofonico, di allarme e idrico - fognario. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, di servizi e di negozi al dettaglio. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p> |                               |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                               |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                               |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                               |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. RI 88/A E 88/B., INTERNO 1, PIANO T.

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA LEGNANO N. 88/C, INTERNO 11, PIANO S1.

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale per € 346.383,18 a garanzia del capitale di € 173.191,59**  
derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13/09/2018, Reg. gen. 19846 - Reg. part. 2480  
Importo: € 346.383,18  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 173.191,59  
Rogante: Atto del 12/09/2018, N° repertorio: 5332, N° raccolta: 1418  
*Formalità a carico della procedura.*
- **Ipoteca legale per € 208.801,06 a garanzia del capitale di € 104.400,53**  
derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 10/01/2019, Reg. gen. 589 - Reg. part. 56  
Importo: € 208.801,06  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 104.400,53  
Rogante: Atto del 09/01/2019, N° repertorio: 5470, N° raccolta: 1419  
*Formalità a carico della procedura.*

*Nota: I costi per la cancellazione delle suindicate annotazioni possono essere computati solo al momento del deposito dell'annotamento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani, poiché il costo di cancellazione è calcolato dall'Ufficio sulla base dell'effettivo prezzo di vendita così come rinveniente dal decreto di trasferimento dell'immobile.*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Trani il 16/05/2022, Reg. gen. 11948 - Reg. part. 9302  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
*Formalità a carico della procedura*

*Nota: La presente formalità grava unicamente sulla porzione immobiliare in questione ovvero sul sub. 3 della p.lla 1413 del Foglio di mappa n. 21.*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trani il 08/03/2023

Reg. gen. 5198 - Reg. part. 4210

Quota: 1/1

A favore: di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Formalità a carico della procedura*

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA ESQUILINO, 26, PIANO 1-2**

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Legale per € 346.383,18 a garanzia del capitale di € 173.191,59**

derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13/09/2018, Reg. gen. 19846 - Reg. part. 2480

Importo: € 346.383,18

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 173.191,59

Rogante: Atto del 12/09/2018, N° repertorio: 5332, N° raccolta: 1418

*Formalità a carico della procedura.*

- **Ipoteca legale per € 208.801,06 a garanzia del capitale di € 104.400,53**

derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 10/01/2019, Reg. gen. 589 - Reg. part. 56

Importo: € 208.801,06

A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 104.400,53

Rogante: Atto del 09/01/2019, N° repertorio: 5470, N° raccolta: 1419

*Formalità a carico della procedura.*

*Nota: I costi per la cancellazione delle suindicate annotazioni possono essere computati solo al momento del deposito dell'annotamento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani, poiché il costo di cancellazione è calcolato dall'Ufficio sulla base dell'effettivo prezzo di vendita così come rinveniente dal decreto di trasferimento dell'immobile.*

- **Ipoteca volontaria**

derivante da: atto ricevuto dal Notaio Alessandra Moschetta di Montenero di Bisaccia (CB) del 19/01/2018, Rep. 2129, Racc.1559

Iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 01/02/2018, Reg. gen. 2440 - Reg. part. 300

Quota: 1/1

A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Importo: € 100.000,00

*Formalità a carico della procedura.*

*Nota:* La presente formalità grava unicamente sulla porzione immobiliare in questione ovvero sub. 7 della p.lla 2381 del Foglio di mappa n. 88.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Trani il 08/03/2023, Reg. gen. 5198 - Reg. part. 4210  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
*Formalità a carico della procedura.*

---

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA ESQUILINO N. 20, PIANO T**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale per €. 346.383,18 a garanzia del capitale di €. 173.191,59**  
derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13/09/2018, Reg. gen. 19846 - Reg. part. 2480  
Importo: € 346.383,18  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 173.191,59  
Rogante: Atto del 12/09/2018, N° repertorio: 5332, N° raccolta: 1418  
*Formalità a carico della procedura.*
- **Ipoteca legale per €. 208.801,06 a garanzia del capitale di €. 104.400,53**  
derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 10/01/2019, Reg. gen. 589 - Reg. part. 56  
Importo: € 208.801,06  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 104.400,53  
Rogante: Atto del 09/01/2019, N° repertorio: 5470, N° raccolta: 1419  
*Formalità a carico della procedura.*

*Nota: I costi per la cancellazione delle suindicate annotazioni possono essere computati solo al momento del deposito dell'annotamento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani, poiché il costo di cancellazione è calcolato dall'Ufficio sulla base dell'effettivo prezzo di vendita così come rinveniente dal decreto di trasferimento dell'immobile.*

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Trani il 08/03/2023, Reg. gen. 5198 - Reg. part. 4210  
Quota: 1/1  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
*Formalità a carico della procedura.*