

# TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia ex art. 568 c.p.c. dell'Esperto Arch. Federica Campagna nell'Esecuzione Immobiliare N. 8/2024 del R.G.E.  
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]







balconi, uno dei quali dotato di vano lavanderia-ripostiglio esterno. Tutte le camere sono direttamente areggiate ed illuminate da finestre e/o da porte finestre, ed il bagno è dotato di una finestra.

Il servizio igienico, con porta in legno a battente, è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca, doccia ed è interamente rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m.

Tutto l'appartamento è caratterizzato da pavimento in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso tipo, gli infissi sono tutti in metallo e dotati di avvolgibili in PVC. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2 m. circa. Le porte interne sono in legno a battente, ad eccezione della porta di accesso alla cucina e di quella di accesso al disimpegno delle camere da letto che sono a scrigno-anta scorrevole. La porta di ingresso all'appartamento è blindata. Da un punto di vista impiantistico l'immobile si presenta in ottime condizioni, dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico e allacciamento alla rete fognante, impianto gas, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e impianto di aria condizionata presente esclusivamente in cucina, bagno e camera da letto matrimoniale, con la presenza in detti ambienti di tre split per aria condizionata.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è molto buono.

Pertinenza dell'unità immobiliare è il box auto identificato con il numero 107 posto al piano cantinato della medesima palazzina, al quale si accede sia dal vano scala/ascensore condominiale di via dei Gerani n. 33, sia mediante accesso carrabile protetto da cancello di Via dei Gerani n.25. Il box ha forma rettangolare, è dotato di impianto elettrico, serranda elettrica, pareti intonacate, tinteggiate e pavimentazione di tipo industriale. E' in discreto stato di conservazione, ma si rileva la presenza sul soffitto di parti di intonaco scrostato nelle immediate vicinanze della griglia di aerazione, probabilmente dovute a condizioni di umidità interna.

All'interno del box auto si è riscontrata inoltre la presenza di soppalco non censito di 13,00 mq circa, avente struttura metallica infissa nelle murature perimetrali. L'accesso a detto soppalco avviene mediante scala metallica del tipo a pioli removibile. Tale difformità è regolarizzabile mediante rimozione del soppalco per ripristinare lo status quo ante. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Identificazione catastale:

**A. Appartamento**, piano 3°, altezza interna 2,70 m

- Foglio 85 part.1164 sub.48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale Via dei Gerani n.33 Scala C Interno 6 Piano 3

**B. Box auto**, piano seminterrato, altezza interna 3,80 m

- Foglio 85, part.1164 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale via dei Gerani n.23, Piano Seminterrato (difformità catastale, specificata nella relativa sezione "dati catastali").

Il complesso edilizio in cui è ubicato l'appartamento, denominato "Parco degli Ulivi", è periferico rispetto al centro della città di Barletta ed ha destinazione prevalentemente residenziale. E' dotato di numerose aree parcheggio ed è caratterizzato dalla presenza di servizi e di varie attività commerciali quali farmacie, supermercati, ristoranti e centri sportivi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

I principali centri limitrofi sono Andria (collegata con SS 170), Trani, Margherita di Savoia (vicinanza alla SS 16 bis), Canosa (prossimità alla SS 93, già Via Canosa).

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale economico-popolare convenzionata ai sensi dell'art.8 della L. 28.1.1977 n.10, come da "convenzione integrativa" a rogito del notaio Rodolfo Manno del 26/09/1991, registrato il 01/10/1991 al n. 1554, e trascritto in Trani il 01/10/1991 al nn. 19147/15589.

intervenuta tra il Comune di Barletta e le Società proprietarie del suolo "SO.CO.MER. s.a.s. dell'ing. Michele Calò & C., "IMMOBILIARE de MARTINO NORANTE di Giuseppe e Francesco Paolo de Martino Norante & C. s.n.c.", e "IMMOBILIARE VILLA DELLE PALME s.r.l." (allegata nota di trascrizione all. n.17).

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via dei Gerani n.33, scala C, interno 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Barletta (BT) - Via dei Gerani n.25, interno 107, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni, che si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento con riferimento a ciascun soggetto che risulti proprietario.

La scrivente ha compiuto i seguenti controlli ed ha acquisito la relativa documentazione:

-ha accertato che non vi siano altri comproprietari e/o creditori ipotecari che già non risultino dalla certificazione notarile depositata, come da ispezione ipotecaria che si allega (All.4);

- ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Trani l'atto di provenienza - atto di vendita per Notaio [REDACTED] dell' [REDACTED], Numero di Repertorio [REDACTED], trascritto a Trani il 16/02/2005 al n. [REDACTED] e [REDACTED] (All.5), nonché l'atto di acquisto antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento (22/12/2023) - atto di vendita per Notaio RODOLFO MANNO del 02/04/1996, Numero di Repertorio 100013, trascritto a Trani il 17/04/1996 al n.7082 R.G. e N. 5879 R.P. (ALL.6);

-ha acquisito la Nota di Trascrizione della Convenzione intervenuta tra il Comune di Barletta e le Società proprietarie del suolo su cui veniva edificato il complesso di fabbricati in cui è inserito l'immobile oggetto di stima, atto per notaio Rodolfo Manno del 26/09/1991, registrato il 01/10/1991 al n. 1554, e trascritto in Trani il 01/10/1991 ai nn. 19147/15589, dal quale si evince che si è trattato di un intervento di edilizia residenziale economico-popolare convenzionata ai sensi dell'art.8 della L. 28.1.1977 n.10 (allegata Nota di trascrizione all. n. 17);

-dalla disamina del suddetto atto compiuta presso l'Archivio Notarile di Trani si legge che con "delibera della Giunta Regionale-Regione Puglia n.5958 del 21.09.1990 approvata dal Commissario di Governo il 19.09.1990, il programma costruttivo in oggetto veniva ammesso alla concessione di mutuo agevolato per n.600 alloggi e per un massimale complessivo di lire trentaseimiliardi" (allegata ricevuta di spesa all.n.19);

- ha acquisito tramite il Portale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali le planimetrie catastali relative alle particelle 1164-sub 46 (appartamento) (ALL.7) e 1164-sub 107 (box auto) (ALL.8);



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DEI GERANI N.33, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				119,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,00 mq		

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DEI GERANI N.25, INTERNO 107, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autoarmeria	18,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DEI GERANI N.33, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1994 al 06/08/2010	<p>1. [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 17/09/1994 al 02/04/1996</p> <p>2. [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 02/04/1996 al 11/02/2005</p> <p>3. [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005</p> <p>4. [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 85, Part. 1164, Sub. 49</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.5, Cons. 6,5</p> <p>Rendita € 788,89</p> <p>Piano 3</p> <p>Graffato</p> <p>COSTITUZIONE del 17/09/1994 in atti dal 27/09/1994</p>
Dal 06/08/2010 al 22/07/2011	<p>[REDACTED] Proprietà per 1/2 (da) 11/02/2005</p> <p>[REDACTED] Proprietà per 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 85, Part. 1164, Sub. 48</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.5, Cons. 6,5</p> <p>Rendita € 788,89</p> <p>Piano 3</p> <p>Graffato</p>

	Dal 11/02/2005	VARIAZIONE del 06/08/2010 Pratica n. BA0407748 in atti dal 06/08/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27948.1/2010)
Dal 22/07/2011 al 21/05/2024	[REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005 [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1164, Sub. 4E Categoria A3 Cl.S. Cons. 6.5 Rendita € 788,89 Piano 3 Graffato VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del: 22/07/2011 Pratica n. BA0347503 in atti dal 22/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40262.1/2011)  Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/08/2010, proc. n. BA0407748

**BENE N° 2- BOX AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DEI GERANI N.25, INTERNO 107, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1994 al 31/12/2002	[REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 17/09/1994 al 02/04/1996 [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 02/04/1996 al 11/02/2005	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1164, Sub. 107 Categoria C6 Cl.S. Cons. 18 Rendita € 119,93 Piano seminterrato Graffato  COSTITUZIONE del 17/09/1994 in atti dal 23/09/1994 (n. 23332/1994)
Dal 31/12/2002 al 07/03/2017	[REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 02/04/1996 al 11/02/2005 [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005 [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1164, Sub. 107 Categoria C6 Cl.S. Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 87,38 Piano seminterrato Graffato  VARIAZIONE del 31/12/2002 Pratica n. 563738 in atti dal 31/12/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 37999.1/2002). Annotazioni rettifica errore ufficio commesso in sede di classamento - sentenza c.t.p. n. 98/98
Dal 07/03/2017 al 28/02/2022	[REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005 [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1164, Sub. 107 Categoria C6 Cl.S. Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 87,38 Piano seminterrato Graffato  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2017 Pratica n. BA0075746 in atti dal 07/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30273.1/2017)
Dal 28/02/2022 al 21/05/2024	[REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1164, Sub. 107 Categoria C6 Cl.S. Cons. 18

 del 11/02/2005	Superficie catastale 18 mq Rendita € 97,38 Piano seminterrato Graffato
	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2022/ Pratica n. 1180049610 in atti dal 20/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48618.1/2022)

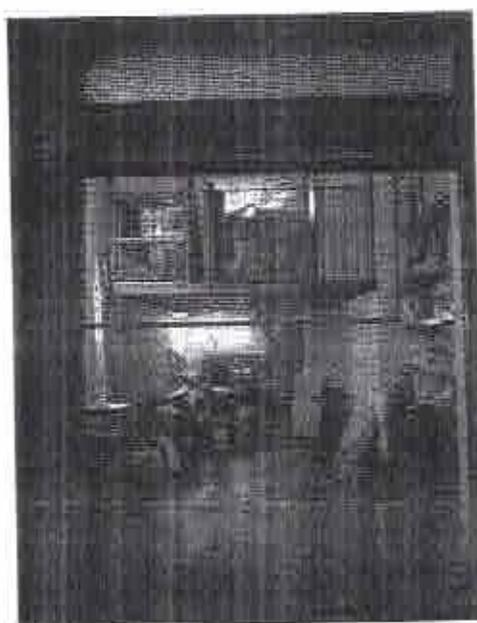
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Serione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	1164	48		A3	5	5,5	119 mq	788,09 €	2	
	85	1164	107		C6	6	18 mq	24 mq	07,38 €	51	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con riguardo al box auto.

- 1) **IRREGOLARITÀ CATASTALI REGOLARIZZABILI**  
 BOX AUTO- FG 85, part. 1164, sub. 107



Sono state rilevate le seguenti difformità: nel box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato si è riscontrata la presenza di soppalco avente struttura metallica infissa nelle murature perimetrali. La zona soppalcata ha superficie di 13,00 mq circa con accesso mediante scala metallica removibile del tipo a pioli. (normativa di riferimento: DPR 380 del 2001).

La realizzazione del soppalco costituisce una difformità, regolarizzabile mediante la sua rimozione con ripristino dello status quo ante. L'immobile quindi risulta non conforme, ma regolarizzabile.

#### Costi di regolarizzazione:

- Rimozione sopralco, stimato a corpo: € 600,00
- Sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 per realizzazione di opere interne in assenza di autorizzazione - titolo abilitativo: € 500,00

#### 2) **DISCORDANZA CATASTALE-REGOLARIZZABILI**

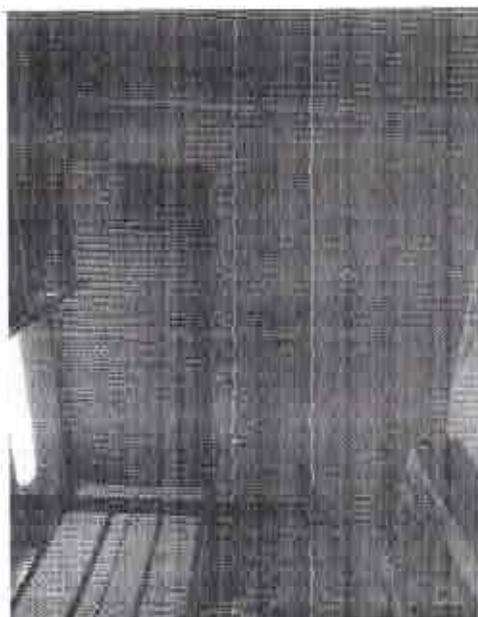
BOX AUTO- FG 85, part. 1164, sub. 107

Si evidenzia una discordanza fra il civico del box auto indicato nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento (civico 25) e quello risultante dalla documentazione catastale (civico 23). Tale difformità non ha provocato in sede di accesso incertezza nella fisica individuazione del bene oggetto di pignoramento, né confusione di beni. Tale difformità è stata regolarizzata dalla sottoscritta mediante compilazione della relativa scheda di variazione attraverso il sito dell' Agenzia delle entrate - servizio online "Contact Center" (ALL.20).

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'appartamento può dirsi ottimo, mentre l'esterno del fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria. Al riguardo risultano deliberati lavori condominiali di manutenzione straordinaria del fabbricato consistenti nella rimozione degli intonaci pericolanti.

Il box-auto versa in uno stato di manutenzione discreto; è stata rilevata infatti la presenza sul soffitto di parti di intonaco scrostato nelle immediate vicinanze della griglia di aerazione, probabilmente dovute a condizioni di umidità interna (foto).







Importo: [REDACTED]  
A favore di: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Capitale: [REDACTED]  
Rogante: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 17/01/2024

Reg. gen. 1062 - Reg. part. 912

A [REDACTED]  
Co [REDACTED]

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente nella città di Barletta, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2000, l'immobile ricade in zona ZONA C2 - Zona di espansione per edilizia residenziale-pubblica.

L'ART. 2.26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, prevede le seguenti norme generali per le zone di espansione "C":

1. Nella zona di espansione "C", articolata in zona di "espansione C1" per edilizia residenziale privata e zona di "espansione C2" per edilizia residenziale pubblica, ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo PUE (PP e/o PL e/o PR).
2. Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia (o la intera parte residuale non pianificata della maglia) di PRG (St) e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie ed ai servizi per la residenza, di cui al DIM 1444/02.04.1968.
3. La perimetrazione del comparto di minimo intervento (St), così come definito dall'art.1.32 delle presenti norme, include le aree di sedime fino all'asse delle strade di PRG che definiscono la maglia oggetto del PL/PP; dette semistrade e le relative urbanizzazioni a rete, se costituiscono urbanizzazione primaria per il PL/PP, rientrano nel comparto anche per l'onere della loro costruzione.
4. L'indice di fabbricabilità territoriale prescritto per le varie sottozone C non comprende il volume dei servizi per le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, e simili) nella misura massima del 20% del volume assentibile.

L'ART. 2.28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, riferito specificatamente alle zone di espansione "C2" in cui il compendio ricade, prevede che gli interventi in tali zone siano disciplinati da uno specifico piano urbanistico esecutivo.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n.171/91 rilasciata dal Comune di Barletta l' 1/10/1991 (ALL.13), di successiva concessione di variante del



Si rilevano le seguenti difformità edilizie:

1. L'apertura prevista per l'accesso al vano wc di servizio della cucina non è presente (la parete fra la cucina-pranzo ed il bagno è chiusa);
2. La parete di tamponamento divisoria fra il bagno principale e il wc della cucina non è presente (il bagno è unico e non frazionato);
3. Diversa geometria della parete divisoria delle camere da letto secondarie;
4. La parete divisoria fra l'ambiente pranzo e l'ambiente cucina non è presente (unico ambiente cucina-pranzo open space);

Le suddette difformità costituiscono **difformità parziali** (o lievi difformità). Tali difformità si verificano quando i lavori costruttivi, sebbene autorizzati, vengano eseguiti in modo diverso, influenzando solo elementi non essenziali della costruzione. Nella fattispecie, le difformità riscontrate sono tali da non alterare la natura dell'intervento approvato, né la conformazione o la struttura dell'opera autorizzata, ma afferiscono alle sole scelte di distribuzione interna degli ambienti.

**Quanto riscontrato dunque non è qualificabile come illecito edilizio e non richiede alcuna sanatoria.**

#### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'amministratrice di condominio dott.ssa Dicandia gli ultimi riparti e le spettanze ancora pendenti a carico dei debitori eseguiti sigg.ri [REDACTED] (ALL.18). L'ultimo verbale di assemblea condominiale risale al 27.08.2024 ed ha deliberato la sospensione dei lavori di manutenzione straordinaria già iniziati sulle parti comuni del fabbricato, con relativa restituzione delle somme già versate dai condomini. Alla luce dell'ultimo riparto spese, restano ancora pendenti a carico dei debitori spese pari a **1.976,95€**.

**Le spese condominiali mensili ammontano ad € 97,00 per l'appartamento e ad € 6,00 per il box.**

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene formare un unico lotto dell'appartamento e del box auto che costituisce accessorio del primo.

Lotto unico - Appartamento ubicato a Barietta (BT) - Via dei Gerani n.33, scala C, interno 6, piano 3, e box auto al piano cantinato del medesimo fabbricato con accesso dalla rampa di Via dei Gerani n.25.

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Il compendio oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barietta alla via dei Gerani n.33 (già Traversa II di Via Madonna della Croce n.408) ed in un box auto con accesso dalla via dei Gerani n.25. La proprietà risulta appartenere ai debitori eseguiti per quota pari ad un mezzo per ciascuno: -  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà del sig. [REDACTED] -  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]. L'immobile fa parte di un edificio condominiale con doppio affaccio su fronti contrapposti sito nella zona 167 del Comune di Barietta, facente parte di una lottizzazione su area edificabile sita tra Via dei Gerani, via dei Mandorli e via delle Mimose (Blocco 4, edificio C). L'appartamento è posto al terzo piano di Via dei Gerani n.33, scala "C", contraddistinto con l'interno n.6, con porta di ingresso a destra del ballatoio per chi sale le scale. Accessorio dell'appartamento è il box auto ubicato al piano cantinato distinto con il numero 107, a cui si accede dalla rampa che si diparte dal civico n.25 di via dei Gerani, oltre ad essere collegato internamente attraverso il vano scala e l'ascensore.

di via dei Gerani n.33. L'edificio condominiale dotato di ascensore è composto da piano terra adibito ad attività commerciali, cinque piani totali soprastanti ad uso residenziale, e piano cantinato adibito a box auto collegato allo stabile mediante scale ed ascensore interni. La struttura portante a scheletro indipendente è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. L'appartamento è composto di quattro vani più accessori così distribuiti: ingresso in ampia zona giorno; cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, bagno principale e bagno di servizio; completano la proprietà due ampi balconi, uno dei quali dotato di vano lavanderia-ripostiglio esterno. Tutte le camere sono direttamente arleggiate ed illuminate da finestre e/o da porte finestre, ed il bagno è dotato di una finestra. Il servizio igienico, con porta in legno a battente, è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca, doccia ed è interamente rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m. Tutto l'appartamento è caratterizzato da pavimento in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso tipo; gli infissi sono tutti in metallo e dotati di avvolgibili in PVC. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle in ceramiche fino all'altezza di 2 m. circa. Le porte interne sono in legno a battente, ad eccezione della porta di accesso alla cucina e di quella di accesso al disimpegno delle camere da letto che sono a scrigno-anta scorrevole, mentre la porta di ingresso all'appartamento è blindata. Da un punto di vista impiantistico l'immobile si presenta in ottime condizioni, dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico e allacciamento alla rete fognante, impianto gas, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e impianto di aria condizionata presente esclusivamente in cucina, bagno e camera da letto matrimoniale, con la presenza in detti ambienti di tre split per aria condizionata. Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è molto buono. Pertinenza dell'unità immobiliare è il box auto identificato con il numero 107 posto al piano cantinato della medesima palazzina, al quale si accede sia dal vano scala/ascensore condominiale di via dei Gerani n. 33, sia mediante accesso carrabile protetto da cancello di Via dei Gerani n.25. Il box ha forma rettangolare, è dotato di impianto elettrico, serranda elettrica, pareti intonacate, tinteggiate e pavimentazione di tipo industriale. E' in discreto stato di conservazione, ma si rileva la presenza sul soffitto di parti di intonaco scrostato nelle immediate vicinanze della griglia di aerazione, probabilmente dovute a condizioni di umidità interna. All'interno del box auto si è riscontrata inoltre la presenza di soppalco non censito di 13,00 mq circa avente struttura metallica infissa nelle murature perimetrali. L'accesso a detto soppalco avviene mediante scala metallica del tipo a pioli removibile. Tale difformità è regolarizzabile mediante rimozione del soppalco per ripristinare lo status quo ante. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Identificazione catastale: A. Appartamento, piano 3°, altezza interna 2,70 m - Foglio 85 part.1164 sub.48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale Via dei Gerani n.33 Scala C Interno 6 Piano 3 B. Box auto, piano seminterrato, altezza interna 3,80 m - Foglio 85, part.1164 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale via dei Gerani n.23, Piano Seminterrato (difformità toponomastica catastale, specificata nella relativa sezione "dati catastali"). Il complesso edificio in cui è ubicato l'appartamento, denominato "Parco degli Ulivi", è periferico rispetto al centro della città di Barletta ed ha destinazione prevalentemente residenziale. E' dotato di numerose aree parcheggio ed è caratterizzato dalla presenza di servizi e di varie attività commerciali quali farmacia, supermercati, ristoranti e centri sportivi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali centri limitrofi sono Andria (collegata con SS 170), Trani, Margherita di Savoia (vicinanza alla SS 16 bis), Canosa (prossimità alla SS 93, già Via Canosa). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1164, Sub. 48, Categoria A3 - Fg. 85, Part. 1164, Sub. 107, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 188.858,95 Bene N° 2 - Box auto ubicato a Barletta (BT) - VIA DEI GERANI n.25, Interno 107, piano S1 Valore di stima del bene: € 19.044,60



A seguito del sopralluogo effettuato dalla scrivente presso il compendio in data 31.05.2024 è stato possibile rilevarne la consistenza attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali. Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi), nonché delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (box).

La superficie omogeneizzata dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 25% (percentuale valida per superfici inferiori a 25 mq).

La superficie omogeneizzata del locale-box (pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare) è stata computata nella misura del 50%.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, si è proceduto a fare valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie Immobiliari della zona.

Il criterio di valutazione adottato è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio di domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato si è optato per un procedimento di stima sintetico-comparativo, basato sull'analisi incrociata dei dati rinvenuti dalle quotazioni di pubblici uffici (Quotazioni Immobiliari O.M.I. Anno 2023 - 2° semestre (ALL16) e dei dati riferiti al mercato immobiliare nella zona in cui l'immobile ricade, utilizzando valori medi rinvenuti da libere contrattazioni di compravendita di altri immobili che nell'ambito della stessa zona presentano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

### **1) Valutazioni rilevate da quotazioni di pubblici uffici**

**Quotazioni immobiliari O.M.I. Anno 2023 - 2° semestre (ALL16)**

**Microzona: Via delle Querce, Via Ricci, Via Lattanzio, Nuova zona 167 fino alla S.S. 16 bis**

**ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

Per tale fonte, l'immobile in esame ricade in zona periferica a destinazione residenziale, con prevalenza di abitazioni civili.

Valore medio unitario: Min 950 €/mq, Max 1.300 €/mq

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni interne, ma in condizioni discrete con riguardo al box-auto, useremo il valore medio, per cui si ottiene:

$1.125€ \times 119 \text{ mq} = 133.875,00€$  valore di mercato.

### **2) Compravendite immobiliari**

A seguito di indagini svolte presso le agenzie immobiliari della zona e dall'analisi degli annunci di vendita presenti sui diversi siti web di agenzie immobiliari operanti nella zona di Barletta si è proceduto alla raccolta dati finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto della presente stima. Nello specifico, il prezzo medio al metro quadro di appartamenti in condizioni comparabili dotati di box auto di pertinenza ed inseriti in contesti condominiali, oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona, si attesta tra 1.700 €/mq e 2.400 €/mq.

E' utile osservare che tali valutazioni si discostano molto dagli ultimi dati appresi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativamente alla zona di interesse, che non sono aggiornati all'annualità in corso.





## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL.1\_Inquadramento e planimetrie:
- ✓ Foto - ALL.2\_Documentazione fotografico-descrittiva
- ✓ Altri allegati - ALL.3\_verbale di primo accesso:
- ✓ Altri allegati - ALL.4\_Ispezione ipotecaria n. T1 315227 (Aggiornamento al 21/05/2024)
- ✓ Atto di provenienza - ALL.5\_atto not. Manno del 02.04.1996.pdf
- ✓ Atto di provenienza - ALL.6\_atto not. Giangrasso dell'11.02.2005
- ✓ Planimetrie catastali - ALL.7\_Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 21/05/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL.8\_Planimetria catastale box auto (Aggiornamento al 21/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.9\_Visura storica - appartamento (Aggiornamento al 21/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.10\_Visura storica - box auto (Aggiornamento al 21/05/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL.11\_estratto atto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - ALL.12\_Certificati di residenza
- ✓ Concessione edilizia - ALL.13\_Concessione edilizia n.171-91
- ✓ Concessione edilizia - ALL.14\_Concessione di variante e parziale variante in sanatoria del 12-11-1993
- ✓ Concessione edilizia - ALL.15\_Elaborati grafici pratica edilizia
- ✓ Altri allegati - ALL.16\_Quotazioni O.M.I.
- ✓ Altri allegati - ALL.17\_Nota Trascrizione Convenzione Comune di Barietta - lottizzanti
- ✓ Altri allegati - ALL.18\_Ammontare oneri condominiali e pendenze
- ✓ Altri allegati - ALL.19\_Nota di spesa per consultazione Archivio Notarile Trani
- ✓ Altri allegati - ALL.20\_Agenzia delle Entrate - Servizi online - Correzione dati catastali online\_Contact Center
- ✓ Altri allegati - ALL.21\_Versione perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via dei Gerani n.33, scala C, interno 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Barletta (BT) - VIA DEI GERANI n.25, interno 107, piano S1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA Il compendio oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via dei Gerani n.33 (già Traversa II di Via Madonna della Croce n.408), con box auto di pertinenza sito all'indirizzo via dei Gerani n.23 - ½ di diritto di superficie sig. [REDACTED]. L'appartamento è ubicato all'interno di un edificio condominiale in zona 167, possiede un doppio affaccio su fronti contrapposti, posto al terzo piano scala "C", interno 6, con ingresso a destra per chi sale le scale, composto di quattro vani più accessori così distribuiti: ingresso in ampia zona giorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, bagno principale e bagno di servizio. Completano la proprietà due ampi balconi, uno dei quali dotato di vano lavanderia-ripostiglio esterno. Il condominio in cui l'appartamento è ubicato è composto da piano terra adibito ad attività commerciali e cinque piani totali soprastanti ad uso residenziale ed è dotato di ascensore. Inoltre, è presente un piano cantinato collegato allo stabile mediante scale ed ascensore interni, adibito a box auto. E' di pertinenza dell'unità immobiliare il box auto ubicato al piano cantinato e distinto con il numero 107, accessibile dalla rampa che si diparte dal civico n.25 di via dei Gerani, e collegato internamente al condominio mediante vano scala ed ascensore. Identificazione catastale: A. Appartamento, piano 3°, altezza interna 2,70 m - Foglio 85 part.1164 sub.48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale Via dei Gerani n.33 Scala C Interno 6 Piano 3 B. Box auto, piano seminterrato, altezza interna 3,80 m - Foglio 85, part.1164 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale via dei Gerani n.25, Piano Seminterrato. Il complesso in cui l'appartamento è ubicato, denominato "Parco degli Ulivi", è periferico rispetto al centro della città di Barletta, a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di numerose aree parcheggio e caratterizzato dalla presenza di servizi ed attività commerciali. Nell'area sorgono infatti ristoranti, centri sportivi, supermercati, farmacie. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali centri limitrofi sono Andria (collegata con SS 170), Trani, Margherita di Savoia (vicinanza alla SS 16 bis), Canosa (prossimità alla SS93, già Via Canosa). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1164, Sub. 48, Categoria A3 - Fg. 85, Part. 1164, Sub. 107, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente nella città di Barletta, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2000, l'immobile ricade in zona ZONA C2 - Zona di espansione per edilizia residenziale pubblica. L'ART. 2.26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, prevede le seguenti norme generali per le zone di espansione "C": 1. Nella zona di espansione "C", articolata in zona di "espansione C1" per edilizia residenziale privata e zona di "espansione C2" per edilizia residenziale pubblica, ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo PUE (PP e/o PL e/o PR). 2. Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia (o la intera parte residuale non pianificata della maglia) di PRG (St) e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie ed ai servizi per la residenza, di cui al DIM 1444/02.04.1968. 3. La perimetrazione del comparto di minimo intervento (St), così come definito dall'art.1.32 delle presenti norme, include le aree di sedime fino all'asse delle strade di PRG che definiscono la maglia oggetto del PL/PP; dette semistrade e le relative urbanizzazioni a rete, se costituiscono urbanizzazione primaria per il PL/PP, rientrano nel comparto anche per l'onere della loro costruzione. 4. L'indice di fabbricabilità territoriale prescritto per le varie sottozone C non comprende il volume dei servizi per le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, e simili) nella misura massima del 20% del volume assentibile. L'ART.

2.28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, riferito specificatamente alle zone di espansione "C2" in cui il compendio ricade, prevede che gli interventi in tali zone siano disciplinati da uno specifico piano urbanistico esecutivo.

..







## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TRANI il 07/09/2010.  
Reg. gen. 18118 - Reg. part. 3735

[REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 17/01/2024.  
Reg. gen. 1062 - Reg. part. 912

[REDACTED]  
[REDACTED]

