

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]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via dei Gerani n.33, scala C, interno 6, piano 3.....	3
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Barletta (BT) - VIA DEI GERANI n.23, scala C, interno 107, piano S1.....	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civili.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli ed oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti	15
Stima.....	13
Elenco Allegati.....	20
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25



INCARICO

Con ordinanza del 07/05/2024, comunicata a mezzo pec in data 08.05.2024, la sottoscritta Architetto Federica Campagna, con studio in Trani alla Via Edoardo Fusco 7, email arch.federica.campagna@gmail.com, PEC federica.campagna@pec.it, Tel. 3497835891, veniva nominata esperto per la redazione di perizia di stima ex art. 568 c.p.c. ed in data 16/05/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

Con l'atto di pignoramento è stata sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso del sig. [REDACTED] e per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso di [REDACTED] dei seguenti beni immobili:

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

DESCRIZIONE

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

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) ed in un box auto con accesso dalla via dei Gerani n.25.

La proprietà risulta appartenere ai debitori esecutati 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 Barletta, 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 del fabbricato di cui è parte l'appartamento, distinto con il numero 107, a cui si accede dalla rampa che si diparte dal civico n.25 di via dei Gerani, e collegato internamente attraverso il vano scala e l'ascensore di via dei Gerani n.33.

L'edificio condominiale è dotato di ascensore ed 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 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 n. 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);

- ha acquisito tramite il Portale dell'Agenzia delle Entrate le visure catastali storiche relative all'appartamento (ALL.9) ed al box auto (ALL.10), dalle quali è stato possibile ricostruire l'esatta provenienza catastale;

- ha esaminato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dal custode giudiziario (ALL. 11), in forza del quale l'acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione risulta effettuato dai debitori esegutari in data 11.02.2005, antecedente al matrimonio celebrato il [REDACTED]

-Presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Barletta sono stati acquisiti i certificati di residenza dei debitori esegutari (ALL. 12), dai quali la [REDACTED]

-Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta sono state verificate le concessioni e le pratiche edilizie relative agli immobili come di seguito viene descritto nella apposita sezione (ALL.13, ALL.14, ALL.15).

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Trani del [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento posto al piano terzo di Via dei Gerani n.33 int.6 è confinante con la via dei Gerani da una parte, con vano scala; con Rizzi Antonio salvo altri e con spazio riservato a parcheggio auto.

Il box auto posto al piano cantinato con accesso carrabile dalla via dei Gerani n. 25 confina con corsia di manovra, con vano ascensore e con [REDACTED]



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
Auto-rimessa	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	<p>[REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005</p> <p>[REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 11/02/2005</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 85, Part. 1164, Sub. 4E</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.S. Cons. 6.5</p> <p>Rendita € 788,89</p> <p>Piano 3</p> <p>Graffato</p> <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del: 22/07/2011 Pratica n. BA0347503 in atti dal 22/07/2011</p> <p>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40262.1/2011)</p> <p>Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015</p> <p>Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/08/2010, proc. n. BA0407748</p>

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

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

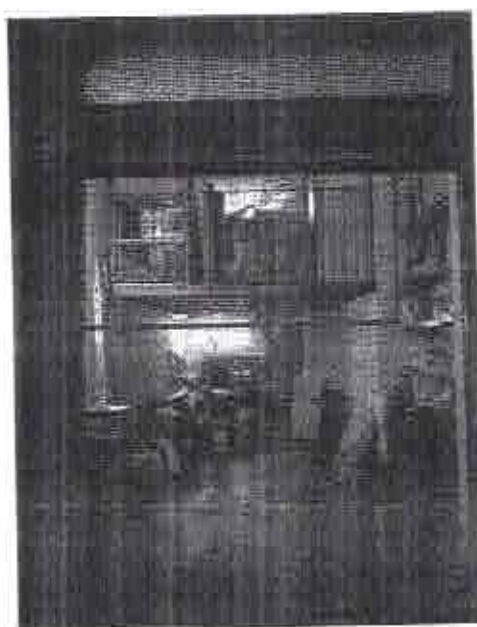
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Serione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	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-REGOLAZIONE**

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).



PARTI COMUNI

L'appartamento ed il box auto oggetto di pignoramento risultano inseriti in un contesto condominiale con proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio di appartenenza ai sensi degli artt.1117 e segg. c.c. In particolare come risulta dagli atti di provenienza, sono di proprietà ed uso comune degli appartamenti di quel corpo scala "C" l'androne di accesso, le scale, l'ascensore ed i relativi vani, il lastrico solare del relativo corpo scala; comuni ai proprietari dei box auto rispettivamente serviti la rampa e le corsie di accesso e manovra del piano cantinato; comuni ai condomini della rispettiva scala i locali destinati a centrale idrica con i relativi impianti siti in piano cantinato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione strutturalmente è costituita da telai in conglomerato cementizio armato formato da travi e pilastri, su fondazioni costituite da un reticolo di travi rovesce. I solai sono del tipo in laterizio e travetti in cemento armato precompresso, di altezza totale di cm. 25. La scala è a soletta rampante a scalini riportati.

Altezza interna media utile: 2,70 m

Strutture verticali: struttura principale costituita da travi e pilastri, con murature di tamponamento interne.

Solai: solai del tipo in laterizio e travetti in cemento armato precompresso, di altezza totale di cm. 25.

Pareti interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Pavimentazione balconi: ceramica

Porte: tamburate in legno, due porte scorrevoli a scomparsa (cucina-pranzo e accesso al disimpegno)

Infissi: in metallo verniciati, dotati di zanzariere

Protezione infissi esterni: avvolgibili in PVC

Impianto elettrico: a norma

Impianto idrico: a norma

Riscaldamento: caldaia

Impianto di condizionamento: presente

Impianto di videosorveglianza: assente

Videocitofono: presente

Posto auto coperto di pertinenza su area condominiale

Ascensore: presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1996 al 11/02/2005	Proprietà per 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Mannò	02/04/1996	100013	19478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	17/04/1996	7082	3879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2005	Proprietà per 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giugrasso Sigmundo	11/02/2005	55865	15705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	16/02/2005	3753	2784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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



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

12/11/1993, di voltura del 15/11/1993, nonché di ulteriore voltura parziale e variante del 12/01/1995.

La costruzione del fabbricato di cui trattasi ricade nel Piano di Lottizzazione per edilizia residenziale pubblica proposto dalle ditte "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.", approvato con convenzione ex art 35 Legge 167/62 a rogito del Notar Dott. Rodolfo Manno del 26/09/1991 registrata il 01/10/1991 al n. 1554, trascritta in Trani il 01/10/1991 ai nn. 19147/15589 (ALL.17).

In particolare, il blocco in cui il compendio ricade è il "Blocco 4" della sopraccitata lottizzazione, del quale si allega la relativa documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Barletta.

Tale blocco è composto da piano terra adibito ad attività commerciali, soprastanti cinque piani ad uso residenziale, con due appartamenti per piano, ed ulteriore piano cantinato-seminterrato, accessibile anche dalla strada, destinato a box-autorimessa di pertinenza delle unità immobiliari.

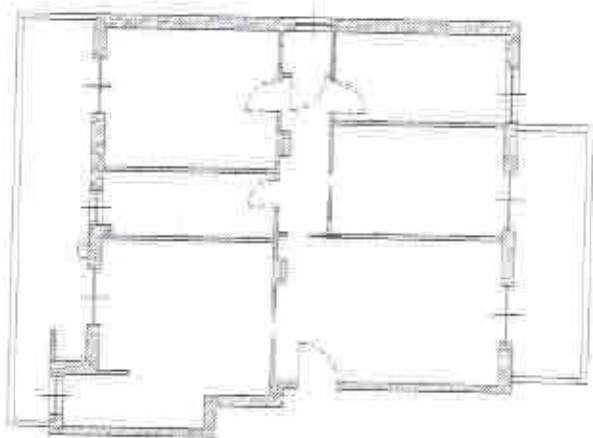
Il progetto del Blocco 4 risulta regolarmente depositato presso l'Ufficio tecnico comunale e presso gli Uffici del Genio Civile, con attestazione di avvenuto deposito del progetto strutturale n.128/87, variante del 03/03/1993. (ALL.15)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

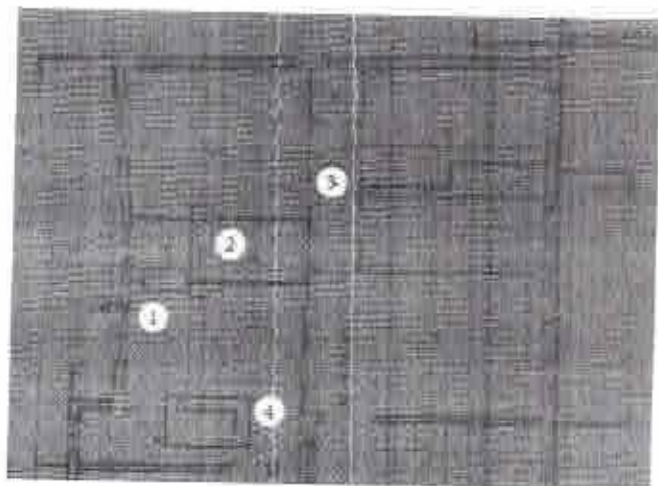
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BIPARTITA EDILIZIA

APPARTAMENTO - FG 85, part. 1164, sub. 48



Situazione rilevata al momento dell'accesso



Situazione agli atti del Comune, pratica variante del 18.11.1993 - adeguamento parere C.E. del 10.11.1994



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 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 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.

Pertanto, volendo operare una stima più accurata tenuto conto di tutti i valori rinvenuti, si è proceduto ad operare una media fra i valori delle quotazioni O.M.I. e quelli rinvenuti dalle recenti compravendite immobiliari.

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

Compravendite immobiliari $2.050€ \times 119 \text{ mq} = 243.950,00€$ valore di mercato.

Operando una media tra i suddetti valori si ottiene il valore medio di mercato:

$(133.875,00€ + 243.950,00€) / 2 = 188.912,50€$

Il valore di mercato è quindi di 188.912,50€, pari ad un valore al mq di € 1.587,05

A supporto di tale giudizio di stima, anche i dati relativi all'andamento del mercato immobiliare del comune di Barletta hanno evidenziato come il prezzo medio per gli immobili residenziali in vendita all'interno della zona Patalini, Borgovilla, Zona 167, Parco degli Ulivi abbia raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore medio di € 1.528 al metro quadro, registrando un aumento del 7,68% rispetto ad Agosto 2023 (1.419 €/m²).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - Via dei Gerani n.33, scale C interno 6, piano 3	119,00 mq	1.587,05€/mq	188.858,95€	100,00%	188.858,95€
Bene N° 2 - Box-auto Barletta (BT) - VIA DEI GERANI n.23, interno 107, piano 1L	24,00 mq	1.587,05€/mq	38.089,20 €	50,00%	19.044,60 €
				Valore di stima:	207.903,55€

Valore di stima: € 207.903,55

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipologia
Spese condominiali insolite	1.976,95	€
Rischio assunto per mancata garanzia	50,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1.100,00	€

Valore di stima con deprezzamenti: € 184.036,25

Riduzione per arrotondamento: € 36,25

Valore finale di stima: € 184.000,00

Con la presente relazione di stima che viene depositata in Cancelleria la sottoscritta esperta ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, li 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Federica Campagna



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 E2 - 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 (Si) 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 (Si), 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.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Appartamento con box auto di pertinenza

Ubicazione:	Appartamento - Barietta (BT) - Via dei Gerani n.33, scala C, interno 6, piano 3 Box auto - Barietta (BT) - VIA DEI GERANI n.23, interno 107, piano B1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1164, Sub. 48, Categoria A3	Superficie	119,00 mq
	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1164, Sub. 107, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare versa in uno stato di manutenzione ottimo con riguardo all'interno dell'appartamento. Il box auto versa in uno stato di manutenzione discreto, mentre l'esterno del fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria. In sede di primo accesso [redacted] ha dichiarato che sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato, confermati dalle delibere condominiali, consistenti nella rimozione degli intonaci pericolanti.		
Descrizione:	<p>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), con box auto di pertinenza sito all'indirizzo via dei Gerani n.23 - 1/2 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 cui sale le scale, composto di quattro vani più accessori così distribuiti: ingresso in ampia zona giorno, cucina-crozza, 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 alle stabili mediante scale ed ascensore interni, adibito a box auto. E di pertinenza dell'unità immobiliare il box auto ubicato al piano cantinato e distribuito con il numero 107, accessibile dalla rampa che si diparte dal civico n.23 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 86, 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. Il complesso in cui l'appartamento è ubicato, denominato "Parco degli Ulivi", è periferico rispetto al centro della città di Barietta, 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 (proximità alla SS93, già Via Canosa).</p>		
Vendita soggetta a IVA	N.D.		
Continuità trascrittiva ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	[redacted]		



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]

