

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caporale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.025,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 16/11/2023, il sottoscritto Ing. Caporale Antonio, con studio in Via Brindisi, 22 - 76123 - Andria (BT), email caporale-antonio@libero.it, PEC antonio.caporale@ingpec.eu, Tel. 0883 599965, Fax 0883 599965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - vico Annunziata 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

appartamento facente parte di una palazzina sita nel centro storico di Trani (BT) in vico Annunziata n.3 nei pressi di piazza Tommaselli, nella zona ci sono solo piccoli negozi di quartiere ed è una zona a traffico limitato (ZTL) con qualche difficoltà nei parcheggi. La zona è a circa 200 m dal porto cittadino e nei pressi di chiese storiche il tutto facente parte di itinerari turistici.

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina, ante 1967, ed è formato da n.2 vani ed accessori ( con annesso piccolo vano sottoscala in prop. esclusiva sito nell'androne dello stabile) l'appartamento confina con la suddetta via, vano scala e corridoio condominiale.

L'appartamento è composto da un vano ingresso/ soggiorno con attiguo angolo cottura, a sua volta l'ingresso disimpegna un'altro vano adibito a zona notte con vano letto (Hm vani= 3,6 m) ed annesso piccolo bagno ( h= 2,95 m) con antibagno.

Il primo vano prende luce ed aria da due finestre che si affacciano nell'atrio del vano scala condominiale, mentre il secondo vano prende luce ed aria da una porta finestra con balconcino a prospetto di vico Annunziata. Anche il bagnetto prende luce ed aria da una finestrella a prospetto con la stessa via.

Annesso all'appartamento al piano PS1, nel sottoscala condominiale, si trova un vano ripostiglio con volte a botte rampante con altezze variabili da 4,16 a 2,40 m. Detto vano prende luce e aria dalla porta di accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - vico Annunziata 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' stata depositata la relazione ipotecaria e Catastale del bene ai sensi dell'art. 567 co 2 redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo , in data 10.03.23 per il ventennio a ritroso a partire dalla data della Trascrizione dell'atto di pignoramento del 16.02.23.

Il sottoscritto ha prodotto e allegato planimetria catastale, in atti dal 14.12.43;  
Il sottoscritto ha anche prodotto il certificato di stato dall'Uff. Anagrafe.

- da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto per il periodo dal 17.02.23 al 08.08.24 a carico dell'immobile pignorato risultano le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE del 06.04.23 - RP 938, [REDACTED]  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario. Formalità di riferimento: Iscrizione n.1799 del 2003;
- 2) TRASCRIZIONE del 10.10.23 RP.17211, [REDACTED] - Atto per causa di morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

L'esecutato all'Ufficio Anagrafe risulta di "stato libero"

## CONFINI

---

L'appartamento confina con vico Annunziata, corridoio condominiale e pozzo luce condominiale, mentre l'annesso vano ripostiglio posto al piano PS1 nel sottoscala, confina con vano scala, pozzo luce condominiale e aventi causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (escl parte wc)	53,40 mq	65,60 mq	1	65,60 mq	3,60 m	1°
abitazione parte wc	2,40 mq	3,10 mq	0,3	0,93 mq	1,60 m	1°
Ripostiglio a PS1(zona 1)	5,50 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	3,10 m	PS1

Ripostiglio a PS1(zona 2)	4,60 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	2,40 m	PS1
balconcino	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in buona parte dal rilievo effettuato dal sottoscritto nel sopralluogo del 03.01.24.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,19 Piano PT-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 108,46 Piano PT-1
Dal 01/01/1992 al 03/08/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 108,46
Dal 03/08/1993 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 108,46 Piano PT-1
Dal 22/05/2003 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 2,5 mq Rendita € 108,46
Dal 21/05/2014 al 01/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 108,46 Piano PT-1

Dal 01/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 108,46
Dal 09/11/2015 al 16/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 15, Part. 185, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 108,46 Piano 1, n.3

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

Altresì che, in base ai controlli effettuati dal notaio Giulia Barbagallo presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 16/02/2023, risulta essere censito:

Comune di Trani l'immobile riportato nel catasto di Bari:

\* Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Annunziata n. 3, di vani 2,5 riportato nel NCEU al Foglio 15 Particella 185 Subalterno 7, rendita € 108,46

Attuale Proprietario:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'immobile Foglio 15 particella 185 sub 7 risu lta variato in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06. 1987 L'immobile Foglio 15 particella 185 sub 7 risulta variato in Via Annunziata n° 3 in base alla nota di variazione toponomastica del 21.05.2014 in atti dal 21.05.2014 (n.037412/2014)

L'immobile Foglio 15 particella 185 sub 7 risulta variato in Via Annunziata n° 3 in base alla nota di variazione del 01.10.2014 in atti dal 01.10.2014 (n.144414 /2014)( codifica piano incoerente);

L'immobile Foglio 15 particella 185 sub 7 risulta variato ina/4 - appartamento di tipo popolare , rendita di 108,46 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992,

L'immobile Foglio 15 particella 185 sub 7 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il09.11.2015.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
u	15	185	7	u	A4	3	2,5 vani	69 mq	108,46 €	PT-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il seguente appartamento risulta dagli atti di compravendita l'esistenza di un "annesso vano sottoscala in proprietà esclusiva". Tale vano risulta sprovvisto di planimetria e di un suo sub e sarebbe da accatastare.

Inoltre per l'appartamento la zona adibita a bagno risulta nelle planimetrie catastali come ripostiglio, quindi sarebbe da correggere la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani, da certificato di stato civile da me richiesto il 04.01.24 risulta che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato libero e residente a Trani.

Nel pignoramento non viene citato un piccolo vano sottoscala annesso all'appartamento ad uso deposito, in proprietà esclusiva, sito nell'androne del portone, privo di sub catastale, ma citato nell'atto di compravendita.

## PATTI

---

nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

discreto.

sono stati eseguiti nel 2021 lavori di manutenzione condominiali della facciata.

## PARTI COMUNI

---

androne scale, vano scala e terrazzo di copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nessuno

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: ( Nord-Sud, )

Altezza interna utile 3,60 (medio)

Str. verticali: ( muratura in Tufo, )

Solai: ( con conci di tufo, )

Copertura: ( piana)

Pareti esterne ed interne: ( rivestimento esterno in pietra e tufo, interni in Tufo intonacato e pitturato, )

Pavimentazione interna: (marmette)

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, porta d'ingresso in legno massello)

Volte: (Es. in tufo intonacato)

Scale: (Es. in muratura riv. in pietra)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, con caldaia a gas e termosifoni, )

Ripostiglio (PS1) nel sottoscala condominiale con pavimentazione in marmette, intonaco rustico.

Poichè dall'accesso agli atti all'UTC di Trani non risulta nessuna pratica per l'appartamento in oggetto non è stato

possibile risalire al certificato di agibilità.

Dotazioni condominiali

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1993 al 22/05/2003	**** Omissis ****	<b>certificato di denuncia di successione##</b> [REDACTED] [REDACTED] Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.			
		<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>
		A.E. - UPPI di Trani	20/11/1995	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff Registri di Trani	01/02/1994	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 22/05/2003 al 22/05/2003	**** Omissis ****	<b>accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio La Serra Claudio - Corato	22/05/2003	[REDACTED]	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
A.E. - UPPI di Trani	10/10/2023	[REDACTED]	[REDACTED]		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2003 al 05/07/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio La Serra Claudio - Corato	22/05/2003	████	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. - UPPI di Trani	30/05/2003	████	████
		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 il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AE TRANI aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a AE-UIIP-Trani il 30/05/2003  
 Reg. gen. █████ - Reg. part. █████  
 Quota: 150.000,00  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 75.000,00  
 Percentuale interessi: 4,464 %  
 Rogante: La Serra Claudio

Data: 22/05/2003

N° repertorio: 27190

- **Ipoteca Legale** derivante da atto SESIT n. [REDACTED] del 13.04.2005  
Iscritto a AE-UIIP-Trani il 20/04/2005  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 16271,40  
Importo: € 16.271,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.135,70
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario ( iscr. n. [REDACTED] )  
Iscritto a AE -UIIP Trani il 06/04/2023  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 150.000  
Importo: € 150,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75,00  
Rogante: La Serra Claudio  
Data: 22/05/2003  
N° repertorio: 27190

### **Trascrizioni**

- **verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a AE-UIIP-Trani il 16/02/2023  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

- in data 20.01.24 ( Busta 9985579) sul fascicolo veniva registrato un ricorso per intervento nella procedura imm.re promossa da [REDACTED] a firma di [REDACTED].

- in data 21.06.24 ( Busta 106608879) sul fascicolo veniva registrato un ricorso per intervento nella procedura imm.re promossa da [REDACTED] a firma di [REDACTED].

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In data 04.01.24, il sottoscritto ha protocollato (n.521) al Comune di Trani, istanza di accesso agli atti, indirizzato all'UTC di Trani, per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato sito in Trani al Fg.15, plla 185, sub.7.

Il giorno 07.03.24 ricevevo PEC dal SUE di Trani, dove mi veniva comunicato l'inesistenza della pratica sia nei registri cartacei che nei database informatici e quindi l'inesistenza di alcun titolo abilitativo.

Il sottoscritto, preso atto di quanto pervenuto, ritiene di far riferimento all'unico documento in possesso relativo all'immobile, in particolare alla planimetria, da me richiesta, presente al Catasto Urbano. Tale planimetria catastale risulta presentata in data 28.12.1939 e in atti dal 14.12.1943 ( scheda n. 17731651- Comune di Trani).

da quanto verificato a seguito di rilievo planimetrico effettuato, risulta una leggera difformità della zona riportata in catasto come ripostiglio che invece allo stato dei luoghi risulta Bagno.

Per questa difformità si richiederebbe un aggiornamento planimetrico- catastale.

Nel PRG 2009 di TRANI tale immobile rientra nella zona "Antica" , mentre nel PUG 2009 tale immobile rientra nella zona "Residenziale A1"- CENTRO STORICO, per detti immobili si consente manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto, preso atto di quanto pervenuto, ritiene di far riferimento all'unico documento in possesso relativo all'immobile, in particolare alla planimetria, da me richiesta, presente al Catasto Urbano. Tale planimetria catastale risulta presentata in data 28.12.1939 e in atti dal 14.12.1943 ( scheda n. 17731651- Comune di Trani).

da quanto verificato a seguito di rilievo planimetrico effettuato, risulta una leggera difformità della zona riportata in catasto come ripostiglio ed invece allo stato dei luoghi risulta Bagno oltre ad una piccola variazione planimetrica dell'antibagno da riportare in planimetria. Per questa difformità si richiederebbe un aggiornamento planimetrico- catastale e relativa pratica di CILA tardiva con attribuzione di unità immobiliare.

si precisa che le spese per la CILA tardiva con attribuzione di unità immobiliare comprensivi dei diritti Comunali si aggira sulle 1.150 €, mentre l'aggiornamento Catastale e l'inserimento catastale del ripostiglio comporta una spesa pari 600,00 €, oltre alle spese tecniche per entrambe le pratiche, pari a circa 1000,00 €.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

dalla dichiarazione dell'attuale amministratore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( con delibera del 25.01.23) risulta che: nel 2021 sono stati realizzati lavori straordinari ai prospetti, (gestione amm.re precedente )con bonus facciate 90%, gli stessi sono andati a buon fine, tutti i fornitori e tecnici sono stati pagati non avendo altro da pretendere dal condominio.

Il sign.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha pagato la sua pro-quota di lavori straordinari.

Nel periodo dell'attuale gestione non risultano deliberate spese straordinarie, non risultano procedimenti giudiziari in corso a conoscenza del Condominio ( ad esclusione del presente procedimento)

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - vico Annunziata 3, piano 1 appartamento facente parte di una palazzina sita nel centro storico di Trani (BT)in vico Annunziata n.3 nei pressi di piazza Tommaselli, nella zona ci sono solo piccoli negozi di quartiere ed è una zona a traffico limitato (ZTL) con qualche difficoltà nei parcheggi. La zona è a circa 200 m dal porto cittadino e nei pressi di chiese storiche il tutto facente parte di itinerari turistici. L'appartamento è posto al primo piano della palazzina, ante 1967, ed è formato da n.2 vani ed accessori ( con annesso piccolo vano sottoscala in prop. esclusiva sito nell'androne dello stabile) l'appartamento confina con la suddetta via, vano scala e corridoio condominiale. L'appartamento è composto da un vano ingresso/ soggiorno con attiguo angolo cottura, a sua volta l'ingresso disimpegna un'altro vano adibito a zona notte con vano letto (Hm vani= 3,6 m) ed annesso piccolo bagno ( h= 2,95 m) con antibagno. Il primo vano prende luce ed aria da due finestre che si affacciano nell'atrio del vano scala condominiale, mentre il secondo vano prende luce ed aria da una porta finestra con balconcino a prospetto di vico Annunziata. Anche il bagnetto prende luce ed aria da una finestrella a prospetto con la stessa via. Annesso all'appartamento al piano PS1, nel sottoscala condomiale, si trova un vano ripostiglio con volte a botte rampante con altezze variabili da 4,16 a 2,40 m. Detto vano prende luce e aria dalla porta di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 62.775,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. Al valore di mercato determinato è stata poi applicata una detrazione per tenere conto della zona centrale di edilizia residenziale antica del Comune di Trani. I

prezzi storici relativi a compravendite di edifici simili sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria RR.II., l'Ufficio Tecnico di TRANI, le agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, si può considerare un valore minimo corrispondente alla zona OMI B1 (centrale/ porto- De Amicis- Cso Vittorio Emanuele- Stazione) del tipo economico in discreto stato conservativo con un valore min. di 900 €/mq e un valore massimo che si aggira mediamente intorno ai 1300 €/mq per le unità immobiliari ad uso di tipo economico e similari all'appartamento oggetto di stima. A tali valori, si applicano opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 900 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - vico Annunziata 3, piano 1	69,75 mq	900,00 €/mq	€ 62.775,00	100,00%	€ 62.775,00
				Valore di stima:	€ 62.775,00

Valore di stima: € 62.775,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1150,00	€
aggiornamento e inserimento catastale del ripostiglio	600,00	€
spese tecniche ( CILA + catasto)	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 60.025,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Inesistenza della pratica all'UTC di Trani sia nei registri cartacei che nei database informatici e quindi l'inesistenza di alcun titolo abilitativo.

Il sottoscritto, preso atto di quanto pervenuto dall'UTC di Trani, ritiene di far riferimento all'unico documento in possesso relativo all'immobile, in particolare alla planimetria, da me richiesta, presente al Catasto Urbano. Tale planimetria catastale risulta presentata in data 28.12.1939 e in atti dal 14.12.1943 ( scheda n. 17731651- Comune di Trani).

da quanto verificato a seguito di rilievo planimetrico effettuato, risulta una leggera difformità della zona riportata in catasto come ripostiglio ed invece allo stato dei luoghi risulta Bagno. Per questa difformità si richiederebbe un aggiornamento planimetrico- catastale.

Inoltre il vano ripostiglio annesso all'appartamento, citato nell'atto di compravendita, non risulta accatastato e

quindi privo di identificativo catastale quindi bisognerà accatastarlo.

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.

Andria, li 14/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Caporale Antonio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All-1 planimetria rilievo CTU 08-2023 (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - All-2 planim Catasto (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - All-3 docum fotografica proc Es 08-23 (Aggiornamento al 03/01/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - All-4 Trani-mappale (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - All-5 risposta UTC Trani (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - All-6 verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 03/01/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - All-7 quotazioni OMI 2023-2°sem (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - All-8 atto notarile n. [REDACTED] (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - All-9 note informative condominiali (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - All-10 cert anagrafico stato civile (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - All-11a isp ipot 1-al 08-08-24-DOC [REDACTED] (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - All-11b isp. ipot 2-al 08-08-24-DOC [REDACTED] (Aggiornamento al 08/08/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - vico Annunziata 3, piano 1 appartamento facente parte di una palazzina sita nel centro storico di Trani (BT) in vico Annunziata n.3 nei pressi di piazza Tommaselli, nella zona ci sono solo piccoli negozi di quartiere ed è una zona a traffico limitato (ZTL) con qualche difficoltà nei parcheggi. La zona è a circa 200 m dal porto cittadino e nei pressi di chiese storiche il tutto facente parte di itinerari turistici. L'appartamento è posto al primo piano della palazzina, ante 1967, ed è formato da n.2 vani ed accessori ( con annesso piccolo vano sottoscala in prop. esclusiva sito nell'androne dello stabile) l'appartamento confina con la suddetta via, vano scala e corridoio condominiale. L'appartamento è composto da un vano ingresso/ soggiorno con attiguo angolo cottura, a sua volta l'ingresso disimpegna un'altro vano adibito a zona notte con vano letto (Hm vani= 3,6 m) ed annesso piccolo bagno ( h= 2,95 m) con antibagno. Il primo vano prende luce ed aria da due finestre che si affacciano nell'atrio del vano scala condominiale, mentre il secondo vano prende luce ed aria da una porta finestra con balconcino a prospetto di vico Annunziata. Anche il bagnetto prende luce ed aria da una finestrella a prospetto con la stessa via. Annesso all'appartamento al piano PS1, nel sottoscala condominiale, si trova un vano ripostiglio con volte a botte rampante con altezze variabili da 4,16 a 2,40 m. Detto vano prende luce e aria dalla porta di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 04.01.24, il sottoscritto ha protocollato (n.521) al Comune di Trani, istanza di accesso agli atti, indirizzato all'UTC di Trani, per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato sito in Trani al Fg.15, plla 185, sub.7. Il giorno 07.03.24 ricevevo PEC dal SUE di Trani, dove mi veniva comunicato l'inesistenza della pratica sia nei registri cartacei che nei database informatici e quindi l'inesistenza di alcun titolo abilitativo. Il sottoscritto, preso atto di quanto pervenuto, ritiene di far riferimento all'unico documento in possesso relativo all'immobile, in particolare alla planimetria, da me richiesta, presente al Catasto Urbano. Tale planimetria catastale risulta presentata in data 28.12.1939 e in atti dal 14.12.1943 ( scheda n. 17731651- Comune di Trani). da quanto verificato a seguito di rilievo planimetrico effettuato, risulta una leggera difformità della zona riportata in catasto come ripostiglio che invece allo stato dei luoghi risulta Bagno. Per questa difformità si richiederebbe un aggiornamento planimetrico- catastale. Nel PRG 2009 di TRANI tale immobile rientra nella zona "Antica" , mentre nel PUG 2009 tale immobile rientra nella zona "Residenziale A1"- CENTRO STORICO, per detti immobili si consente manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**Prezzo base d'asta: € 60.025,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.025,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - vico Annunziata 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 185, Sub. 7, Zc. u, Categoria A4	<b>Superficie</b>	69,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	discreto. sono stati eseguiti nel 2021 lavori di manutenzione condominiali della facciata.		
<b>Descrizione:</b>	<p>appartamento facente parte di una palazzina sita nel centro storico di Trani (BT) in vico Annunziata n.3 nei pressi di piazza Tommaselli, nella zona ci sono solo piccoli negozi di quartiere ed è una zona a traffico limitato (ZTL) con qualche difficoltà nei parcheggi. La zona è a circa 200 m dal porto cittadino e nei pressi di chiese storiche il tutto facente parte di itinerari turistici. L'appartamento è posto al primo piano della palazzina, ante 1967, ed è formato da n.2 vani ed accessori ( con annesso piccolo vano sottoscala in prop. esclusiva sito nell'androne dello stabile) l'appartamento confina con la suddetta via, vano scala e corridoio condominiale. L'appartamento è composto da un vano ingresso/ soggiorno con attiguo angolo cottura, a sua volta l'ingresso disimpegna un'altro vano adibito a zona notte con vano letto (Hm vani= 3,6 m) ed annesso piccolo bagno ( h= 2,95 m) con antibagno. Il primo vano prende luce ed aria da due finestre che si affacciano nell'atrio del vano scala condominiale, mentre il secondo vano prende luce ed aria da una porta finestra con balconcino a prospetto di vico Annunziata. Anche il bagnetto prende luce ed aria da una finestrella a prospetto con la stessa via. Annesso all'appartamento al piano PS1, nel sottoscala condomiale, si trova un vano ripostiglio con volte a botte rampante con altezze variabili da 4,16 a 2,40 m. Detto vano prende luce e aria dalla porta di accesso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a AE-UIIP-Trani il 30/05/2003  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 150.000,00  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Percentuale interessi: 4,464 %  
Rogante: La Serra Claudio  
Data: 22/05/2003  
N° repertorio: [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da atto SESIT n.1812/14 del 13.04.2005  
Iscritto a AE-UIIP-Trani il 20/04/2005  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 16271,40  
Importo: € 16.271,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.135,70
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario ( iscr. n.1799 del 30.05.03)  
Iscritto a AE -UIIP Trani il 06/04/2023  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 150.000  
Importo: € 150,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75,00  
Rogante: La Serra Claudio  
Data: 22/05/2003  
N° repertorio: [REDACTED]

### Trascrizioni

- **verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a AE-UIIP-Trani il 16/02/2023  
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

