



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

xxxxxxxxxxxxx s.p.a.

DEBITORE:

xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxx

GIUDICE:

Pastore Francesca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Tommaso Zingarelli**

CF:ZNGTMS90S02A669E

con studio in BARLETTA (BA) Via Trani n°37

email: [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com)

PEC: [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu)



---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zingarelli Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.  
contro



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16



## INCARICO

---

Con decreto ex art. 569 c.p.c. del 03/11/2023, il sottoscritto Ing. Zingarelli Tommaso, con studio in Via delle Belle Arti, 117 - 76121 - Barletta (BT), email [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com), PEC [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu), Tel. 329 4009714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Trani (BT) - Via Perrone Capano n°11, interno 11, piano 5  
(Coord. Geografiche: 41.26965945841205, 16.425076210451646)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito a civile abitazione. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato portante con un sistema travi-pilastrati, al quale vi si accede per mezzo di un vano scala condominiale. L'ingresso del fabbricato si compone di portone d'ingresso con scala autonoma, munita di ascensore meccanico. L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di portone blindato. I pavimenti delle varie zone sono in marmo, mentre nei servizi igienici in ceramica. Le porte interne, di tipologia economica in legno; i serramenti a taglio termico e le schermature interne costituite da tende bianche. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti presumibilmente all'età dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare su tamponatura perimetrale esterna. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.

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** - Attico ubicato a Trani (BT) - Via Perrone Capano n°11, interno 11, piano 5



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato i certificati della Conservatoria dei RR.II. competente per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, con riferimento a ciascun soggetto esecutato. Da tale certificazione emerge che il bene pignorato risulta di proprietà degli esecutati sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento sino al primo atto di acquisto precedente al ventennio.

## TITOLARITÀ

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

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

- xxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

### Confini

L'immobile si affaccia a Nord su corte condominiale censita catastalmente alla P.lla 1341, ad Ovest confina con il fabbricato censito alla P.lla 1169, a Sud su strada Comunale mentre ad Est con altro fabbricato appartenente allo stesso corpo di fabbrica censito sempre alla particella 1341.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,74 mq	178,42 mq	1	178,42 mq	3,00 m	Attico
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>178,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>178,42 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1997 al 16/07/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1341, Sub. 20 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8,5 Rendita L. 1.275.000
Dal 16/07/1998 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1341, Sub. 20 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8,5 Rendita € 658,48 L. 1.275.000
Dal 09/11/2015 al 06/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1341, Sub. 20 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale 179 mq Rendita € 658,48

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1341	20		A3	6	8,5	179 mq	658,48 €		

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico aggiornato. Da tale documentazione emerge la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

Per quanto sopra descritta si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma cpc.

## PATTI

---

A seguito di specifiche verifiche presso l'Agenzia delle Entrate richieste via PEC, non risultano contratti di locazione in essere registrati per i Sigg xxxxxxxx.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è in buono stato di conservazione. L'edificio, le parti comuni condominiali, il vano scala e i ballatoi non necessitano di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale aventi parti comuni con le altre unità immobiliari facenti parte dello stabile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 175,00€

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: non è stato possibile definire eventuali spese già deliberate a causa dell'irreperibilità dell'amministratore di Condominio.

Spese condominiali insolute alla data della perizia: non è stato possibile definire eventuali quote insolute a causa dell'irreperibilità dell'amministratore di Condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive si collocano ad un livello, come anticipato, buono, il che giustifica in sede di valutazione valori superiori ai parametri di riferimento rilevati dall'indagine di mercato. Le dotazioni impiantistiche e le caratteristiche costruttive:

- o Struttura portante in c.a.;
- o Prospetti con forometria regolare e con ringhiera del balcone centrale;
- o Serramenti in metallo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione;
- o Pavimentazione prevalente in marmo nei vani principali e ceramica nei servizi;
- o Porte interne in legno;
- o Impianto di climatizzazione invernale a termosifone;
- o Impianto di climatizzazione estiva a PdC.



o L'immobile, nel suo complesso, è fornito della seguente dotazione impiantistica: Ascensore; Impianto di fognatura; Impianto di riscaldamento/raffrescamento; Impianto elettrico; Impianto idro-sanitario; Impianto luci di sicurezza; Impianto telefonico.

In quanto alle caratteristiche

estrinseche, si rileva che l'immobile è ubicato in zona centro abitato, alla distanza di circa 500 ml dal centro degli affari, dei ritrovi e degli uffici; tuttavia, l'immobile si può considerare ben inserito nel tessuto residenziale ancora avvolto profondamente nel manto della storia. L'analisi dei servizi presenti ha evidenziato, oltre alla facile accessibilità determinata dal reticolo viario, altri importanti dotazioni infrastrutturali. Unitamente a questi servizi, l'intorno risulta ben servito anche da mezzi pubblici di superficie. Le urbanizzazioni secondarie localizzate in prossimità dell'immobile risultano le seguenti: Uffici Postali, farmacia, banche, nonché numerose attività commerciali. In quanto alle prospettive di evoluzione del mercato immobiliare, la zona in cui ricade il bene risulta molto appetibile tale da far ritenere un ottimo grado di commerciabilità del bene.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quali comproprietari dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1993		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pietro CONSIGLIO	28/09/1993	16956	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di TRANI	13/10/1993	16372	13065
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Sede Trani	11/10/1993	2244	

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni ai sensi del secondo comma art. 162 del c.c. a seguito dell'unione in matrimonio avvenuta il xxxxxxxx registrato in atti al n° xx - P. II - S. A, così come riportato nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio di Stato Civile di xxxxxxxx.

Precedenti proprietari:



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 29/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 4241 Registro Generale 16800  
Pubblico ufficiale LA SERRA CLAUDIO Repertorio 36835/11512 del 23/06/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 720 Registro Generale 6923  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1861/1413 del 08/04/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 309 Registro Generale 2981  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4463/1417 del 10/02/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 10/12/2018 - Registro Particolare 3350 Registro Generale 26221  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5439/1418 del 07/12/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 27/10/2020 - Registro Particolare 2488 Registro Generale 21127  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 1394 del 13/12/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

### *Trascrizioni*

- TRASCRIZIONE del 09/06/2023 - Registro Particolare 10366 Registro Generale 12931  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 1562 del 22/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La cancellazione di tutte le suddette formalità sarà a carico della procedura.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.



L'edificio è stato realizzato con Licenza di Costruzione n°55 del 1977 rilasciata dal Comune di Trani, con successiva variante autorizzata dalla Commissione edilizia del 06/09/1978 e autorizzazione di abitabilità rilasciata con pratica n°26 del 1979.

Per quanto sopra descritto, l'immobile risulta conforme non presentando irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Trani (BT) - Via Perrone Capano n°11, edificio -, scala -, interno 11, piano 5  
L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito a civile abitazione. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato portante con un sistema travi-pilastrati, al quale vi si accede per mezzo di un vano scala condominiale. L'ingresso del fabbricato si compone di portone d'ingresso con scala autonoma munito di ascensore meccanico. L'accesso all'unità immobiliare per mezzo di portone blindato. I pavimenti delle varie zone sono in marmo, mentre per i servizi in ceramica. Le porte interne, di tipologia economica in legno; i serramenti a taglio termico e le schermature interne costituite da tende bianche. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti presumibilmente all'età dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare su tamponatura perimetrale esterna. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1341, Sub. 20, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 315.246,73

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	10,00
	Superficie commerciale	<b>10,00</b>

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cucina	15,51			15,51
Ingresso	37,38			37,38
Soggiorno	24,10			24,10
Corridoio	8,30			8,30
Wc	7,70			7,70



Letto	21,85			21,85
Letto M	17,80			17,80
Vano 1	8,60			8,60
Vano 2	13,20			13,20
Ripostiglio	2,30			2,30
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		156,74
		Superficie commerciale		<b>156,74</b>

Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		5,00
		Superficie commerciale		<b>2,50</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda 1	35,30			35,30
Veranda 2	6,50			6,50
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		41,80
		Superficie commerciale		<b>9,18</b>

		Superficie utile netta	<b>0,00</b>
		Superficie utile lorda	<b>156,74</b>
		Superficie commerciale	<b>178,42</b>

---

CONFRONTO DIRETTO

---



La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Buono	1,08
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
5	FINITURA - Ordinaria	1,00
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
8	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Attico	1,15
9	LUMINOSITA' - Maggiore della norma	1,05
10	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
11	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
<b>Coefficiente globale</b>		<b>1,37</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	950,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	1.400,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	1.175,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	1.200,00 €

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:



$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

$$\text{Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

<b>Taglio superficie</b>	<b>K1</b>
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

<b>Livello Piano</b>	<b>K2</b>
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,00$$

$$K2 = 1,00$$

$$K = 0,75$$

$$C = 1,000$$



Valore normale unitario OMI = 1.287,50 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 1.287,50 €

Valore OMI = **337.170,50 €**

Valore medio di mercato = **287.211,60 €**

Valore per confronto diretto = **293.322,48 €**

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		337.170,50 €
Valore medio di mercato	= 1.175,00 € x 1,37 x 178,42 m <sup>2</sup>	287.211,60 €
Valore per confronto diretto	= 1.200,00 € x 1,37 x 178,42 m <sup>2</sup>	293.322,48 €

<b>Valore stimato</b>	<b>315.246,49 €</b>
<b>Valore stimato (Arrotondato All'euro):</b>	<b>315.246,00 €</b>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Attico Trani (BT) - Via Perrone Capano n°11, edificio -, scala -, interno 11, piano 5	178,42 mq	176.688,00 €/mq	€ 315.246,73	100,00%	€ 315.246,73
Valore di stima:					€ 315.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: 0,00€

Spese condominiali scadute ed insolute: 0,00€

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 315.000,00 €

(quota indivisa poiché trattasi di bene non divisibile)



## **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

- Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **0,00€**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: 0,00€
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 0,00€
- **Valore di vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1/1): 315.000,00€**

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.

Barletta, li 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zingarelli Tommaso



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Trani (BT) - Via Perrone Capano n°11, edificio -, scala -, interno 11, piano 5  
L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito a civile abitazione. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato portante con un sistema travi-pilastrati, al quale vi si accede per mezzo di un vano scala condominiale. L'ingresso del fabbricato si compone di portone d'ingresso con scala autonoma munito di ascensore meccanico. L'accesso all'unità immobiliare per mezzo di portone blindato. I pavimenti delle varie zone sono in marmo, mentre quelle dei servizi igienici in ceramica. Le porte interne, di tipologia economica in legno; i serramenti a taglio termico e le schermature interne costituite da tende bianche. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti presumibilmente all'età dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare su tamponatura perimetrale esterna. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1341, Sub. 20, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Attico</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - Via Perrone Capano n°11, edificio -, scala -, interno 11, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Attico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1341, Sub. 20, Categoria A3	<b>Superficie</b>	178,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato di conservazione. L'edificio, le parti comuni condominiali, il vano scala e i ballatoi non necessitano di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito a civile abitazione. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato portante con un sistema travi-pilastri, al quale vi si accede per mezzo di un vano scala condominiale. L'ingresso del fabbricato si compone di portone d'ingresso con scala autonoma munito di ascensore meccanico. L'accesso all'unità immobiliare per mezzo di portone blindato. I pavimenti delle varie zone sono in marmo, mentre quelli dei servizi in ceramica. Le porte interne, di tipologia economica in legno; i serramenti a taglio termico e le schermature interne costituite da tende bianche. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti presumibilmente all'età dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare su tamponatura perimetrale esterna. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da xxxxxxxx		

