
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Storelli Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C..... | 5 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato..... | 7 |
| Lotto Unico | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 7 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C..... | 8 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato..... | 8 |
| Titolarità..... | 8 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C..... | 8 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato..... | 8 |
| Confini..... | 9 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C..... | 9 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato..... | 9 |
| Consistenza..... | 9 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C..... | 9 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 10 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 10 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 11 |
| Dati Catastali | 11 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 11 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 12 |
| Precisazioni..... | 12 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 12 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 13 |
| Patti | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 13 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 13 |
| Stato conservativo | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 13 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 13 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 13 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 14 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 14 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 14 |
| Stato di occupazione | 15 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 15 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 15 |
| Provenienze Ventennali | 15 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 15 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 16 |
| Formalità pregiudizievoli | 16 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 16 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 17 |
| Normativa urbanistica | 18 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 18 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 19 |
| Regolarità edilizia | 19 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 19 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 20 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 20 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 21 |
| Stima / Formazione lotti..... | 21 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 26 |
| Lotto Unico | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E. | 29 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 588.177,70 | 29 |





INCARICO

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, con studio in Via Luigi D'angiò, 3 - 76011 - Bisceglie (BT), email arch.francescostorelli@gmail.com, PEC francesco.storelli@archiworldpec.it, Tel. 0802475432, Fax 0802475432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

Trattasi di una di villa bifamiliare composta da un piano terra, primo e locale deposito a piano interrato è caratterizzata per la presenza di tre distinti ingressi indipendenti individuati ciascuno da un diverso numero civico, prospicienti la litoranea di ponente nei pressi della spiaggia "La Salata", luogo suggestivo della città di Bisceglie.

Nel 2003 l'edificio è stato interessato da un intervento di ampliamento al primo piano, consistente nella realizzazione del soggiorno con struttura metallica e superfici vetrate, l'edificazione del box/garage interrato ed una ristrutturazione globale.

L'immobile di primo piano oggetto del seguente pignoramento è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** giusto decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 19.06.2022 trascritto l'11.10.2022 al n. 2354/18523 adibito ad abitazione della famiglia dell'esecutato, sullo stesso grava il diritto di abitazione a favore della sig.ra **** Omissis ****, tale diritto è inopponibile al creditore ipotecario.

L'entrata avviene dalla Litoranea via Siciliani n°12/C, avente un accesso carrabile/pedonale antistante la strade, superato il cancello automatizzato, percorrendo la pertinenza carrabile pavimentata in gres/porcellanato si giunge all'accesso dell'immobile posto al primo piano attraverso una scala rivestita in pietra locale.

All'estremità della zona carrabile è presente una scala in ferro di collegamento con il locale di piano interrato, una porta in ferro di collegamento con proprietà terzi non oggetto del pignoramento, una muratura perimetrale con vetrocemento acidato, tali opere sono state autorizzate con Variante in corso d'opera "Pratica Edilizia n° 71/03" ove in planimetria è riportato "cancelletto e non porta". L'area è recintata sul lato destro ingresso con muratura, sul lato sinistro con ringhiera di separazione con la rampa carrabile del locale deposito interrato.

Al primo piano superata la scala si accede ad un loggiato scoperto, dal quale si gode di una vista verso il mare, superata la porta d'ingresso a vetro ci si immette direttamente all'interno del soggiorno, avente due pareti perimetrali a vetro insistenti sulla veranda, protetti da una pensilina in ferro, lo stesso è collegato direttamente attraverso due passaggi alla cucina ed alla zona notte.

Dalla cucina si accede alla zona notte collegata da un corridoio ad oggi risultante chiuso, avente dimensioni 3,06 x 3,12 ml, aereo illuminata da una finestra posta a soffitto del muro perimetrale.

La zona notte è composta da:



- un corridoio dipartente dal soggiorno avente dimensioni 5,15 x 1,15 ml;
- un ripostiglio avente dimensioni 3,02 x 1,10 ml;
- un bagno padronale attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca, aereo illuminato a una finestra circolare, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un decoro terminale;
- una stanza da letto matrimoniale, avente dimensioni 3,16 x 5,36 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro;
- una stanza da letto avente dimensioni 3,85 x 3,12 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro;
- un bagno di servizio posto tra le due stanze da letto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia, aereo illuminato a una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, ove è presente la caldaia alimentata con il gas di città.

Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle rettangolari di gres porcellanato.

All'esterno, la veranda attraverso un camminamento è collegata direttamente al giardino posto sul retro ove in parte risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccolo formato.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali (si veda verbale allegato) sono state riscontrate delle difformità nello stato dei luoghi rispetto alla pianta catastale ed al progetto di variante approvato, e nello specifico, è presente una finestra gemella della cucina nella stanza da letto, il vano di passaggio dalla cucina alla zona notte è stato chiuso e non è presente la scala a chiocciola posta sul retro di collegamento con il lastrico solare.

Da un esame a vista, la villa si presenta in buono stato di conservazione, l'esterno è rivestito in pietra locale con ricorsi orizzontali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera privi di protezioni. Le porte sono tutte ad anta, a differenza del ripostiglio che risulta essere scorrevole. E' provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento oltre agli impianti elettrico, di allarme e idrico - fognario.

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.

Si precisa che:

sullo stesso grava il diritto di abitazione trascritto in data 10.10.2022 al n. 18253 di formalità a favore della sig.ra **** Omissis ****, tale "diritto di abitazione" è precedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento ma successiva all'iscrizione dell'ipoteca della UNICREDIT quale creditore precedente, di conseguenza è inopponibile al creditore ipotecario.

Pertanto, nell'ipotesi di vendita a terzi, quest'ultimo ha diritto ad ottenere la liberazione del bene.

Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca della casa coniugale, infatti, non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente



alla trascrizione del provvedimento di assegnazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Il locale Deposito in questione è ubicato al piano interrato della villa bifamiliare. Più precisamente, tale unità ha accesso carrabile dal civico n. 12/B di via Vito Siciliani, superato il cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa avente larghezza di 2,95 ml dotata di pavimentazione antisdrucciolo si giunge direttamente all'immobile, attraversando una saracinesca motorizzata.

L'unità immobiliare, ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, Water, doccia e lavapanni, (si veda pianta stato di fatto), è collegato alla rete pubblica per acqua e fogna, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco.

Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare, composta da una zona prospiciente l'ingresso avente dimensioni 9,20 x 11,00 ml e due appendici poste di fianco la rampa aventi dimensioni 2,90 x 8,80 ml, si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste.

Lo stesso è collegato direttamente al piano superiore con la porzione di villa oggetto di pignoramento attraverso una scala a chiocciola in ferro, posta all'interno di un piccolo cavedio chiuso con una porta in ferro al piano interrato.

La rampa di accesso è delimitata su i due lati con ringhiera avente altezza circa 1,00 ml, un lato è attiguo ad una proprietà terzi non oggetto di pignoramento, ed è collegata direttamente attraverso un varco pedonale.

Il bene immobile di cui trattasi, unitamente alla porzione di villa di piano terra e primo piano, non è comodamente divisibile e nello specifico le due unità immobiliari sono collegate direttamente attraverso la scala.

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** - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

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

Lo scrivente prima di compiere ogni attività così come richiesta dall'On.Le Giudicante, ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore precedente in allegato alla richiesta di vendita.

La documentazione catastale risulta integrale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

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

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dello stato civile del debitore esecutato, lo stesso era celibe al momento dell'acquisto dell'immobile e, coniugatosi nel 2011 con la sig.ra **** Omissis **** dalla quale aveva tre figli, si separava giusta ordinanza del Tribunale di Trani del 19.06.2022 che assegnava la casa coniugale alla **** Omissis **** con la quale i minori convivono.

In data 27/09/2024 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento delle visure ipotecarie (all.to) che non hanno subito modifiche rispetto alla relazione notarile che in riferimento al ventennio si è limitata a dichiarare che ai venditori **** Omissis **** l'immobile era pervenuto in virtù di titoli legittimi e anteriori al ventennio.

Si è proceduti pertanto ad acquisire l'atto di compravendita da cui è emerso che al signor **** Omissis **** è pervenuto per atto per notar Claudio Tranchillo di Bisceglie in data 26 marzo 1968 registrato a Bisceglie il 1 aprile 1968 al numero 504 trascritto a Trani 1 aprile 1968 al numero 14096 mentre alla signora **** Omissis **** è pervenuto parte per successione di **** Omissis **** del 19 gennaio 1947 denuncia numero 104 volume 147 e parte con atto a rogito notaio Claudio Trinchillo di Bisceglie in data 24 marzo 1968 registrato a Bisceglie il 1 aprile 1968 al numero 500 trascritto a Trani il 1 aprile 1968 al numero 14102.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dello stato civile del debitore esecutato, lo stesso era celibe al momento dell'acquisto dell'immobile.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

L'immobile è confinante con via Vito Siciliani, con condominio di via Vito Siciliani n°11 e con Montrone.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

L'immobile è confinante con via Vito Siciliani, con il sub. 2 oggetto di pignoramento e proprietà terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villino | 89,00 mq | 114,00 mq | 1,00 | 114,00 mq | 3,00 m | Primo |
| Veranda | 32,30 mq | 32,30 mq | 0,30 | 12,92 mq | 3,00 m | Primo |
| Loggiato e Giardino | 163,00 mq | 163,00 mq | 0,15 | 32,60 mq | 0,00 m | |
| Viale esclusivo carrabile | 90,00 mq | 90,00 mq | 0,10 | 9,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 168,52 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 168,52 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. In virtù del requisito innanzi esposto, può dunque dirsi che il bene immobile di cui trattasi, unitamente al locale di piano interrato, non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili principalmente nella distribuzione planimetrica degli ambienti e nello specifico il collegamento diretto attraverso una scala a chiocciola in ferro.

Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti nonostante la presenza di un doppio ingresso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------------|
| Box | 153,00 mq | 153,00 mq | 1,00 | 153,00 mq | 2,70 m | Interrato |
| Rampa di accesso | 48,00 mq | 48,00 mq | 0,10 | 4,80 mq | 0,00 m | Terra/Interrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 157,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 157,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 09/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 466 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,0 vani Rendita € 720,46 |

Lo scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale. Inoltre i dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile" e aggiornata al giorno 23/09/2024, corrispondono ai dati catastali (Fg, p.lla, sub.) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 20/06/2024 e a firma dell'avv. Paolo Laterza.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 09/03/2006 al 24/06/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 466, Sub. 3 Categoria C6, Cons. 151 Superficie catastale 175 mq Rendita € 280,75 Piano Interrato |

Dai controlli preliminari è stata accertata la corrispondenza degli identificativi catastali contenuti nel titolo di provenienza del bene in capo al debitore esecutato come indicato nella relazione del notaio, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, così verificando l'assenza di difformità con la precisazione che il locale deposito oggi è identificato con il sub. 4 già sub 3 a seguito di variazione di destinazione da categoria C6 all'attuale categoria C2;

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C**

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 2 | 466 | 2 | | A2 | 5 | 4,5 vani | 149 mq | 592,63 € | Primo | |

Corrispondenza catastale

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:

dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale nella fattispecie non sono presenti le due finestre a soffitto cucina e stanza da letto, chiusura vano di collegamento tra la cucina e il corridoio zona notte.

(normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione D.O.C.F.A., Voltura e spesa tecnica: €500,00



Dalle indagini effettuate è stata accertata la corrispondenza degli identificativi catastali contenuti nel titolo di provenienza del bene in capo al debitore esecutato come indicato nella relazione del notaio, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, così verificando l'assenza di difformità.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 09/03/2006 Pratica n. BA0094087 in atti dal 09/03/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 7430.1/2006), precedentemente identificato al NCEU foglio 2 p.la 466 cat. A/7 di vani 9; dati derivanti da CLASSAMENTO del 13/03/1986 in atti dal 02/09/1998 (n. 51/ E.1/1986), precedentemente identificato al NCEU foglio 2 p.la 466 cat. A/6 di vani 4.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-----------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 2 | 466 | 4 | | C2 | 5 | 151,00 | 175,00 mq | 397,72 € | Interrato | |

Corrispondenza catastale

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:

dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è conforme alla concessione in ampliamento giusto P.d.C. n°61 rilasciato in data 23/06/2004, e successiva variante del 16/03/2007 pratica Edilizia n°71/03 ma è difforme dalla pianta catastale.

Tali difformità riscontrate sono nelle dimensioni del vano di collegamento con il piano superiore e la presenza di un setto murario che delimita la zona dei servizi igienici.

(normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione D.O.C.F.A., Voltura e spesa tecnica: €500,00

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

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



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

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

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

Alla data del sopralluogo effettuato in data 08.11.2024 è presente il custode Avv. Anna Giulia Murolo, la sig.ra **** Omissis **** e l'avv. Giuseppe Parisi.

Il predetto immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** giusta decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 19.06.2022 trascritto l'11.10.2022 al n. 2354/18523.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 02.10.2024 è presente il custode Avv. Anna Giulia Murolo, il sig. **** Omissis **** si veda verbale sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione. L'appartamento è arredato in tutte le sue parti e risulta abitato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

Tutte le accessioni, pertinenze, diritti inerenti, servitù attive e passive, comproprietà condominiali come per legge e così come pervenuto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C



Si precisa che il diritto di abitazione è precedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento ma successiva all'iscrizione dell'ipoteca della UNICREDIT quale creditore procedente. Il provvedimento di assegnazione della casa familiare trascritto successivamente all'iscrizione di ipoteca è inopponibile al creditore ipotecario. Pertanto, l'aggiudicatario ha diritto ad ottenere la liberazione del bene, il provvedimento di assegnazione e quello di revoca della casa coniugale, infatti, non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Per il locale deposito, oggetto di pignoramento non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

Da un esame a vista, la villa bifamiliare è composto da piano terra un piano fuori terra e un interrato, si presenta in buono stato manutentivo non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Componenti edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in Anticorodal con vetrocamera.

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato.

pareti esterne: costruite in mattoni forati, il rivestimento è realizzato pietra locale.

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

protezioni infissi esterni: non presente.

scale: esterna con rivestimento in pietra.

citofonico: video/audio.

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso le vigenti normative

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

gas: di città.

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in multistrato.

conformità: rispettoso delle vigenti normative.

termico: impianto riscaldamento autonomo con caldaia a gas e split a parete.

copertura: a terrazzo costruita in cemento armato.

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera.

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato.

ampliamento soggiorno e pensilina veranda realizzate in ferro

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Componenti edilizie:

infissi esterni: saracinesca, porta in ferro di collegamento al piano superiore

pareti esterne: controterra realizzate in cemento armato.



pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato
scale: esterna a chiocciola in ferro.

elettrico: esterno con canalina, tensione è di 220V conformità: rispettoso le vigenti normative
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale
conformità: rispettoso delle vigenti normative.
idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in multistrato.
conformità: rispettoso delle vigenti normative.
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera.
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** giusta decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 19.06.2022 trascritto l'11.10.2022 al n. 2354/18523, la stessa è precedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento ma successiva all'iscrizione dell'ipoteca della UNICREDIT quale creditore procedente. Il provvedimento di assegnazione della casa familiare trascritto successivamente all'iscrizione di ipoteca è inopponibile al creditore ipotecario. Pertanto, l'aggiudicatario ha diritto ad ottenere la liberazione del bene. Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca della casa coniugale, infatti, non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

L'immobile è occupato dal sig.ra **** Omissis ****, come dichiarato durante le operazioni peritali è il deposito della sua attività commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

| Periodo | Proprietà | Atti |
|-------------------|-------------------|---------------|
| Dal 27/04/2006 al | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA |



| | | | | | |
|------------|----------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| 27/09/2024 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notar dott. Ivo Bonito da Bisceglie | 27/04/2006 | 53240 | 18258 |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trani | 24/05/2006 | 12810 | 8717 |
| | 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.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

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.

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trani il 24/05/2006
Reg. gen. 12811 - Reg. part. 2077
Quota: 100/100
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Notaio dott. Ivo Bonito
Data: 27/04/2006
N° repertorio: 53241
N° raccolta: 18259

Trascrizioni

- **Provvedimento Assegnazione in Godimento della Casa Familiare**
Trascritto a Trani il 10/10/2022
Reg. gen. 23511 - Reg. part. 18253
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Trani il 20/06/2024
Reg. gen. 14332 - Reg. part. 11681
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trani il 24/05/2006
Reg. gen. 12811 - Reg. part. 2077
Quota: 100/100
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Notaio dott. Ivo Bonito
Data: 27/04/2006
N° repertorio: 53241
N° raccolta: 18259



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Trani il 20/06/2024
Reg. gen. 14332 - Reg. part. 11681
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

CITTA' DI BISCEGLIE PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con deliberazione Consiliare n. 135 del 6-6-1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 2-8-1975. Riapprovato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 483 del 28/02/1977.

Adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo adottato nella Conferenza Unificata Stato-Regioni-Comuni del 20/10/2016 e recepito dalla Regione Puglia con DGR del 11/04/2017 n. 554.

Art. 41 - Zona residenziale - turistica « Salsello ».

La zona tra la S. S. 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano, denominata «Salsello», è destinata all'insediamento di case unifamiliari, od al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari. Le aree destinate a pubbliche attrezzature, nel P.R.G., risultano indicate e dimensionate, ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda al P. P.. Questo potrà inoltre stabilire, per la salvaguardia di alcuni caratteri di paesaggio, i materiali ed i colori da usarsi nella edificazione.

Le tipologie previste sono :

a) C4: Sc max: 20%;

H max : m. 8,00 circa;

Distanza tra fabbricati non inferiore a m. 10;

Iff max: 0,8 mc/mq;

Distanza minima dai confini interni e laterali : pari all'altezza dell'edificio, con min. m. 5.

Lotto minimo: mq. 800.

Per lotti acquistati anteriormente al 2-3-1972 ed inferiori ad 800 mq., il minimo è di 600 mq. previa conferma a livello di piano particolareggiato vanno inoltre assicurati 18 mq. per abitante, come attrezzature collettive di cui al D. M. 2-4-1968, n. 1444. Infine valgono le prescrizioni di cui alla tavola 6 di P.R.G.. Si precisa anche che, in fase di redazione del richiesto piano particolareggiato almeno il 50%, della superficie edificabile dovrà essere riservato alla realizzazione di insediamenti alberghieri, i quali costituiranno indubbiamente interventi di carattere produttivo utili all'intera collettività.

Inoltre, si prescrive di accorpate in modo idoneo gli interventi edilizi, riservando per i nuclei di attrezzature collettive soprattutto le aree prospicienti il mare, almeno per una profondità media di 100 m.

Si prescrive altresì che in fase di redazione del piano particolareggiato ove è possibile, vengano opportunamente aumentati gli spazi di attrezzature collettive (di 18 mq. per abitante), al fine di realizzare una serie di nuclei per la collettività (soprattutto spazi per verde attrezzato, attrezzature balneari, ecc.), evitando continuum edilizio di stretta pertinenza privata. Gli insediamenti che si andranno a realizzare dovranno essere aperti al pubblico e, in fase di convenzione con i singoli proprietari dei suoli, dovrà essere assicurato



l'assorbimento di almeno il 50% della mano d'opera locale (sia per l'esecuzione delle opere che per la gestione), nonché una idonea fruizione dei prodotti materiali propri dell'hinterland.

b) Zone per attrezzature turistico - balneari.

Sono destinate all'insediamento di stabilimenti balneari, ristoranti, locali per lo svago ed il tempo libero, attrezzature sportive, ecc., con esclusione di edifici per la residenza.

I f f max: 0,03 mc/mq.;

H max: 8,00 m.;

Sc max: 30%.

Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni : m. 8,00 valido per la C4 in genere a proposito delle distanze dalle strade.

Distanza tra fabbricati: non inferiore a m. 10.

Non è ammesso costruire su strada o sul confine.

Gli interventi vanno inseriti nel piano particolareggiato di cui alla zona C4.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

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

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bisceglie, dagli accessi agli atti presso l'ufficio SUE del Comune di Bisceglie si è constatato che è stata rilasciata in data 23/06/2004 concessione in ampliamento giusto P.d.C. n°61 e successiva variante del 16/03/2007 pratica Edilizia n°71/03 (si vedano allegati).

AGIBILITA' del 15/01/2007 con il n. 40, (si veda allegato).

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.



Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bisceglie non è stata richiesta alcuna D.I.A. o C.I.L.A.S. per aver realizzato una finestra a soffitto in stanza da letto, non presente nel progetto di variante approvato, chiusura vano di collegamento tra la cucina e il corridoio zona notte, scala a chiocciola di collegamento lastrico solare non realizzata.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tale difformità interna potrà essere regolarizzata mediante presentazione al SUE del Comune di Bisceglie di una "CILA tardiva" ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 con contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, oltre onorario tecnico.

Costi di regolarizzazione:

Regolarizzazione edilizio-amministrativa comprese spese ed onorario tecnico: € 1.500,00

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

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

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BISCEGLIE (BT) - VITO SICILIANI 12/C

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di appurare che l'edificio nel quale insiste l'unità immobiliare in questione non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale e non è interessato da speciali



vincoli artistici, storici, paesaggisti ed alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato non è amministrato da alcuno. Non risultano cause in corso o liti condominiali e/o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Si precisa, inoltre, che l'immobile non produce alcuna rendita.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VITO SICILIANI 12/B, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C
Trattasi di una di villa bifamiliare composta da un piano terra, primo e locale deposito a piano interrato è caratterizzata per la presenza di tre distinti ingressi indipendenti individuati ciascuno da un diverso numero civico, prospicienti la litoranea di ponente nei pressi della spiaggia "La Salata", luogo suggestivo della città di Bisceglie. Nel 2003 l'edificio è stato interessato da un intervento di ampliamento al primo piano, consistente nella realizzazione del soggiorno con struttura metallica e superfici vetrate, l'edificazione del box/garage interrato ed una ristrutturazione globale. L'immobile di primo piano oggetto del seguente pignoramento è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** giusto decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 19.06.2022 trascritto l'11.10.2022 al n. 2354/18523 adibito ad abitazione della famiglia dell'esecutato, sullo stesso grava il diritto di abitazione a favore della sig.ra **** Omissis ****, tale diritto è inopponibile al creditore ipotecario. L'entrata avviene dalla Litoranea via Siciliani n°12/C, avente un accesso carrabile/pedonale antistante la strada, superato il cancello automatizzato, percorrendo la pertinenza carrabile pavimentata in gres/porcellanato si giunge all'accesso dell'immobile posto al primo piano attraverso una scala rivestita in pietra locale. All'estremità della zona carrabile è presente una scala in ferro di collegamento con il locale di piano interrato, una porta in ferro di collegamento con proprietà terzi non oggetto del pignoramento, una muratura perimetrale con vetrocemento acidato, tali opere sono state autorizzate con Variante in corso d'opera "Pratica Edilizia n° 71/03" ove in planimetria è riportato "cancelletto e non porta". L'area è recintata sul lato destro ingresso con muratura, sul lato sinistro con ringhiera di



separazione con la rampa carrabile del locale deposito interrato. Al primo piano superata la scala si accede ad un loggiato scoperto, dal quale si gode di una vista verso il mare, superata la porta d'ingresso a vetro ci si immette direttamente all'interno del soggiorno, avente due pareti perimetrali a vetro insistenti sulla veranda, protetti da una pensilina in ferro, lo stesso è collegato direttamente attraverso due passaggi alla cucina ed alla zona notte. Dalla cucina si accede alla zona notte collegata da un corridoio ad oggi risultante chiuso, avente dimensioni 3,06 x 3,12 ml, aereo illuminata da una finestra posta a soffitto del muro perimetrale. La zona notte è composta da: - un corridoio dipartente dal soggiorno avente dimensioni 5,15 x 1,15 ml; - un ripostiglio avente dimensioni 3,02 x 1,10 ml; - un bagno padronale attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca, aereo illuminato a una finestra circolare, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un decoro terminale; - una stanza da letto matrimoniale, avente dimensioni 3,16 x 5,36 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro; - una stanza da letto avente dimensioni 3,85 x 3,12 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro; - un bagno di servizio posto tra le due stanze da letto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia, aereo illuminato a una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, ove è presente la caldaia alimentata con il gas di città. Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle rettangolari di gres porcellanato. All'esterno, la veranda attraverso un camminamento è collegata direttamente al giardino posto sul retro ove in parte risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccolo formato. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali (si veda verbale allegato) sono state riscontrate delle difformità nello stato dei luoghi rispetto alla pianta catastale ed al progetto di variante approvato, e nello specifico, è presente una finestra gemella della cucina nella stanza da letto, il vano di passaggio dalla cucina alla zona notte è stato chiuso e non è presente la scala a chiocciola posta sul retro di collegamento con il lastrico solare. Da un esame a vista, la villa si presenta in buono stato di conservazione, l'esterno è rivestito in pietra locale con ricorsi orizzontali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera privi di protezioni. Le porte sono tutte ad anta, a differenza del ripostiglio che risulta essere scorrevole. E' provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento oltre agli impianti elettrico, di allarme e idrico - fognario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 466, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 471.856,00

Nella redazione della presente consulenza lo scrivente ha ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto.

In particolare, per il Lotto 1 sono stati ricompresi l'appartamento e il box auto, in quanto ubicati entrambi alla via Vito Siciliani nonché facenti parte dello stesso stabile e collegati attraverso una scala a chiocciola in ferro.

Pertanto, stante la comodità che può derivarne, l'accorpamento delle due unità immobiliari in un unico lotto determina certamente una maggiore appetibilità nonché una maggiore facilità di vendita, inoltre, i beni ricompresi nel presente lotto godono ciascuno di autonomo accesso dalla pubblica strada.

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri



immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), Ville e Villette in stato "ottimo", confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare, è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando le murature perimetrali.

La superficie commerciale è stata calcolata in riferimento alla norma UNI EN 15733/2011, considerando le murature esterne fino ad uno spessore di 50 cm.

Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del valore richiesto, la media dei valori ottenuto è equivalente al valore massimo rilevato dall'Agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, Ville e Villette in stato "ottimo" relativi al 1° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al 1° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 2.100,00 a Euro/Mq 2.800,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore massimo di mercato, tale valore è stato confermato dalle indagini presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, la visuale prospiciente la litoranea di ponente, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici e aero illuminazione degli ambienti qualità architettonica l'edificio.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato
Il locale Deposito in questione è ubicato al piano interrato della villa bifamiliare. Più precisamente, tale



unità ha accesso carrabile dal civico n. 12/B di via Vito Siciliani, superato il cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa avente larghezza di 2,95 ml dotata di pavimentazione antisdrucchiolo si giunge direttamente all'immobile, attraversando una saracinesca motorizzata. L'unità immobiliare, ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, Water, doccia e lavapanni, (si veda pianta stato di fatto), è collegato alla rete pubblica per acqua e fogna, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare, composta da una zona prospiciente l'ingresso avente dimensioni 9,20 x 11,00 ml e due appendici poste di fianco la rampa aventi dimensioni 2,90 x 8,80 ml, si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste. Lo stesso è collegato direttamente al piano superiore con la porzione di villa oggetto di pignoramento attraverso una scala a chiocciola in ferro, posta all'interno di un piccolo cavedio chiuso con una porta in ferro al piano interrato. La rampa di accesso è delimitata su i due lati con ringhiera avente altezza circa 1,00 ml, un lato è attiguo ad una proprietà terzi non oggetto di pignoramento, ed è collegata direttamente attraverso un varco pedonale. Il bene immobile di cui trattasi, unitamente alla porzione di villa di piano terra e primo piano, non è comodamente divisibile e nello specifico le due unità immobiliari sono collegate direttamente attraverso la scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 466, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 149.910,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato del locale è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), locali/box in stato normale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie netta".

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, locale box auto relativi al 1° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al 1° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 950,00 a Euro/Mq 1.150,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore minimo di mercato pari a Euro/Mq 950,00.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | 168,52 mq | 2.800,00 €/mq | € 471.856,00 | 100,00% | € 471.856,00 |
| Bene N° 2 - Deposito Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | 157,80 mq | 950,00 €/mq | € 149.910,00 | 100,00% | € 149.910,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 621.766,00 |

Valore di stima: € 621.766,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| IRREGOLARITA' | 2500,00 | € |
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per l'immediatezza della vendita giudiziaria. | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 588.177,70

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.

Bisceglie, li 04/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Storelli Francesco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C

Trattasi di una di villa bifamiliare composta da un piano terra, primo e locale deposito a piano interrato è caratterizzata per la presenza di tre distinti ingressi indipendenti individuati ciascuno da un diverso numero civico, prospicienti la litoranea di ponente nei pressi della spiaggia "La Salata", luogo suggestivo della città di Bisceglie. Nel 2003 l'edificio è stato interessato da un intervento di ampliamento al primo piano, consistente nella realizzazione del soggiorno con struttura metallica e superfici vetrate, l'edificazione del box/garage interrato ed una ristrutturazione globale. L'immobile di primo piano oggetto del seguente pignoramento è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** giusto decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 19.06.2022 trascritto l'11.10.2022 al n. 2354/18523 adibito ad abitazione della famiglia dell'esecutato, sullo stesso grava il diritto di abitazione a favore della sig.ra **** Omissis ****, tale diritto è inopponibile al creditore ipotecario. L'entrata avviene dalla Litoranea via Siciliani n°12/C, avente un accesso carrabile/pedonale antistante la strada, superato il cancello automatizzato, percorrendo la pertinenza carrabile pavimentata in gres/porcellanato si giunge all'accesso dell'immobile posto al primo piano attraverso una scala rivestita in pietra locale. All'estremità della zona carrabile è presente una scala in ferro di collegamento con il locale di piano interrato, una porta in ferro di collegamento con proprietà terzi non oggetto del pignoramento, una muratura perimetrale con vetrocemento acidato, tali opere sono state autorizzate con Variante in corso d'opera "Pratica Edilizia n° 71/03" ove in planimetria è riportato "cancelletto e non porta". L'area è recintata sul lato destro ingresso con muratura, sul lato sinistro con ringhiera di separazione con la rampa carrabile del locale deposito interrato. Al primo piano superata la scala si accede ad un loggiato scoperto, dal quale si gode di una vista verso il mare, superata la porta d'ingresso a vetro ci si immette direttamente all'interno del soggiorno, avente due pareti perimetrali a vetro insistenti sulla veranda, protetti da una pensilina in ferro, lo stesso è collegato direttamente attraverso due passaggi alla cucina ed alla zona notte. Dalla cucina si accede alla zona notte collegata da un corridoio ad oggi risultante chiuso, avente dimensioni 3,06 x 3,12 ml, aereo illuminata da una finestra posta a soffitto del muro perimetrale. La zona notte è composta da: - un corridoio dipartente dal soggiorno avente dimensioni 5,15 x 1,15 ml; - un ripostiglio avente dimensioni 3,02 x 1,10 ml; - un bagno padronale attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca, aereo illuminato a una finestra circolare, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un decoro terminale; - una stanza da letto matrimoniale, avente dimensioni 3,16 x 5,36 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro; - una stanza da letto avente dimensioni 3,85 x 3,12 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro; - un bagno di servizio posto tra le due stanze da letto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia, aereo illuminato a una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, ove è presente la caldaia alimentata con il gas di città. Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle rettangolari di gres porcellanato. All'esterno, la veranda attraverso un camminamento è collegata direttamente al giardino posto sul retro ove in parte risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccolo formato. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali (si veda verbale allegato) sono state riscontrate delle difformità nello stato dei luoghi rispetto alla pianta catastale ed al progetto di variante approvato, e nello specifico, è presente una finestra gemella della cucina nella stanza da letto, il vano di passaggio dalla cucina alla zona notte è stato chiuso e non è presente la scala a chiocciola posta sul retro di collegamento con il lastrico solare. Da un esame a vista, la villa si presenta in buono stato di conservazione, l'esterno è rivestito in pietra locale con ricorsi orizzontali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e



rivestimenti, sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera privi di protezioni. Le porte sono tutte ad anta, a differenza del ripostiglio che risulta essere scorrevole. E' provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento oltre agli impianti elettrico, di allarme e idrico - fognario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 466, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: CITTA' DI BISCEGLIE PIANO REGOLATORE GENERALE Adottato con deliberazione Consiliare n. 135 del 6-6-1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 2-8-1975. Riapprovato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 483 del 28/02/1977. Adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo adottato nella Conferenza Unificata Stato-Regioni-Comuni del 20/10/2016 e recepito dalla Regione Puglia con DGR del 11/04/2017 n. 554. Art. 41 - Zona residenziale - turistica « Salsello ». La zona tra la S. S. 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano, denominata «Salsello», è destinata all'insediamento di case unifamiliari, od al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari. Le aree destinate a pubbliche attrezzature, nel P.R.G., risultano indicate e dimensionate, ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda al P. P.. Questo potrà inoltre stabilire, per la salvaguardia di alcuni caratteri di paesaggio, i materiali ed i colori da usarsi nella edificazione. Le tipologie previste sono : a) C4: Sc max: 20%; H max : m. 8,00 circa; Distanza tra fabbricati non inferiore a m. 10; Iff max: 0,8 mc/mq; Distanza minima dai confini interni e laterali : pari all'altezza dell'edificio, con min. m. 5. Lotto minimo: mq. 800. Per lotti acquistati anteriormente al 2-3-1972 ed inferiori ad 800 mq., il minimo è di 600 mq. previa conferma a livello di piano particolareggiato vanno inoltre assicurati 18 mq. per abitante, come attrezzature collettive di cui al D. M. 2-4-1968, n. 1444. Infine valgono le prescrizioni di cui alla tavola 6 di P.R.G.. Si precisa anche che, in fase di redazione del richiesto piano particolareggiato almeno il 50%, della superficie edificabile dovrà essere riservato alla realizzazione di insediamenti alberghieri, i quali costituiranno indubbiamente interventi di carattere produttivo utili all'intera collettività. Inoltre, si prescrive di accorpate in modo idoneo gli interventi edilizi, riservando per i nuclei di attrezzature collettive soprattutto le aree prospicienti il mare, almeno per una profondità media di 100 m. Si prescrive altresì che in fase di redazione del piano particolareggiato ove è possibile, vengano opportunamente aumentati gli spazi di attrezzature collettive (di 18 mq. per abitante), al fine di realizzare una serie di nuclei per la collettività (soprattutto spazi per verde attrezzato, attrezzature balneari, ecc.), evitando continuum edilizio di stretta pertinenza privata. Gli insediamenti che si andranno a realizzare dovranno essere aperti al pubblico e, in fase di convenzione con i singoli proprietari dei suoli, dovrà essere assicurato l'assorbimento di almeno il 50% della mano d'opera locale (sia per l'esecuzione delle opere che per la gestione), nonché una idonea fruizione dei prodotti materiali propri dell'hinterland. b) Zone per attrezzature turistico - balneari. Sono destinate all'insediamento di stabilimenti balneari, ristoranti, locali per lo svago ed il tempo libero, attrezzature sportive, ecc., con esclusione di edifici per la residenza. I f f max: 0,03 mc/mq.; H max: 8,00 m.; Sc max: 30%. Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni : m. 8,00 valido per la C4 in genere a proposito delle distanze dalle strade. Distanza tra fabbricati: non inferiore a m. 10. Non è ammesso costruire su strada o sul confine. Gli interventi vanno inseriti nel piano particolareggiato di cui alla zona C4.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato
Il locale Deposito in questione è ubicato al piano interrato della villa bifamiliare. Più precisamente, tale unità ha accesso carrabile dal civico n. 12/B di via Vito Siciliani, superato il cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa avente larghezza di 2,95 ml dotata di pavimentazione antisdrucchiolo si giunge direttamente all'immobile, attraversando una saracinesca motorizzata. L'unità immobiliare, ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, Water, doccia e lavapanni, (si veda pianta stato di fatto), è collegato alla rete pubblica per acqua e fogna, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare, composta da una zona prospiciente l'ingresso avente dimensioni 9,20 x 11,00 ml e due appendici poste



di fianco la rampa aventi dimensioni 2,90 x 8,80 ml, si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste. Lo stesso è collegato direttamente al piano superiore con la porzione di villa oggetto di pignoramento attraverso una scala a chiocciola in ferro, posta all'interno di un piccolo cavedio chiuso con una porta in ferro al piano interrato. La rampa di accesso è delimitata su i due lati con ringhiera avente altezza circa 1,00 ml, un lato è attiguo ad una proprietà terzi non oggetto di pignoramento, ed è collegata direttamente attraverso un varco pedonale. Il bene immobile di cui trattasi, unitamente alla porzione di villa di piano terra e primo piano, non è comodamente divisibile e nello specifico le due unità immobiliari sono collegate direttamente attraverso la scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 466, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 588.177,70



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 588.177,70

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bisceglie (BT) - Vito Siciliani 12/C | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 466, Sub. 2, Categoria A2 | Superficie | 168,52 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione. L'appartamento è arredato in tutte le sue parti e risulta abitato. | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di una di villa bifamiliare composta da un piano terra, primo e locale deposito a piano interrato è caratterizzata per la presenza di tre distinti ingressi indipendenti individuati ciascuno da un diverso numero civico, prospicienti la litoranea di ponente nei pressi della spiaggia "La Salata", luogo suggestivo della città di Bisceglie. Nel 2003 l'edificio è stato interessato da un intervento di ampliamento al primo piano, consistente nella realizzazione del soggiorno con struttura metallica e superfici vetrate, l'edificazione del box/garage interrato ed una ristrutturazione globale. L'immobile di primo piano oggetto del seguente pignoramento è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** giusto decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 19.06.2022 trascritto l'11.10.2022 al n. 2354/18523 adibito ad abitazione della famiglia dell'esecutato, sullo stesso grava il diritto di abitazione a favore della sig.ra **** Omissis ****, tale diritto è inopponibile al creditore ipotecario. L'entrata avviene dalla Litoranea via Siciliani n°12/C, avente un accesso carrabile/pedonale antistante la strade, superato il cancello automatizzato, percorrendo la pertinenza carrabile pavimentata in gres/porcellanato si giunge all'accesso dell'immobile posto al primo piano attraverso una scala rivestita in pietra locale. All'estremità della zona carrabile è presente una scala in ferro di collegamento con il locale di piano interrato, una porta in ferro di collegamento con proprietà terzi non oggetto del pignoramento, una muratura perimetrale con vetrocemento acidato, tali opere sono state autorizzate con Variante in corso d'opera "Pratica Edilizia n° 71/03" ove in planimetria è riportato "cancelletto e non porta". L'area è recintata sul lato destro ingresso con muratura, sul lato sinistro con ringhiera di separazione con la rampa carrabile del locale deposito interrato. Al primo piano superata la scala si accede ad un loggiato scoperto, dal quale si gode di una vista verso il mare, superata la porta d'ingresso a vetro ci si immette direttamente all'interno del soggiorno, avente due pareti perimetrali a vetro insistenti sulla veranda, protetti da una pensilina in ferro, lo stesso è collegato direttamente attraverso due passaggi alla cucina ed alla zona notte. Dalla cucina si accede alla zona notte collegata da un corridoio ad oggi risultante chiuso, avente dimensioni 3,06 x 3,12 ml, aereo illuminata da una finestra posta a soffitto del muro perimetrale. La zona notte è composta da: - un corridoio dipartente dal soggiorno avente dimensioni 5,15 x 1,15 ml; - un ripostiglio avente dimensioni 3,02 x 1,10 ml; - un bagno padronale attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca, aereo illuminato a una finestra circolare, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un decoro terminale; - una stanza da letto matrimoniale, avente dimensioni 3,16 x 5,36 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un anta prospiciente il giardino posto sul retro; - una stanza da letto avente dimensioni 3,85 x 3,12 ml, aereo illuminata da una porta finestra ad un anta prospiciente il giardino posto sul retro; - un bagno di servizio posto tra le due stanze da letto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia, aereo illuminato a una porta finestra ad un anta prospiciente il giardino posto sul retro, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, ove è presente la caldaia alimentata con il gas di città. Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle rettangolari di gres porcellanato. All'esterno, la veranda attraverso un camminamento è collegata direttamente al giardino posto sul retro ove in parte risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccolo formato. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali (si veda verbale allegato) sono state riscontrate delle difformità nello stato dei luoghi rispetto alla pianta catastale ed al progetto di variante approvato, e nello specifico, è presente una finestra gemella della cucina nella stanza da letto, il vano di passaggio dalla cucina alla zona notte è stato chiuso e non è presente la scala a chiocciola posta sul retro di collegamento con il lastrico solare. Da un esame a vista, la villa si presenta in buono stato di conservazione, l'esterno è rivestito in pietra locale con ricorsi orizzontali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera privi di protezioni. Le porte sono tutte ad anta, a differenza del ripostiglio</p> | | |



| | |
|---|---|
| | che risulta essere scorrevole. E' provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento oltre agli impianti elettrico, di allarme e idrico - fognario. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** giusta decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 19.06.2022 trascritto l'11.10.2022 al n. 2354/18523, la stessa è precedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento ma successiva all'iscrizione dell'ipoteca della UNICREDIT quale creditore precedente. Il provvedimento di assegnazione della casa familiare trascritto successivamente all'iscrizione di ipoteca è inopponibile al creditore ipotecario. Pertanto, l'aggiudicatario ha diritto ad ottenere la liberazione del bene. Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca della casa coniugale, infatti, non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione. |

| Bene N° 2 - Deposito | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bisceglie (BT) - via Vito Siciliani 12/B, piano Interrato | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 466, Sub. 4, Categoria C2 | Superficie | 157,80 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione. | | |
| Descrizione: | <p>Il locale Deposito in questione è ubicato al piano interrato della villa bifamiliare. Più precisamente, tale unità ha accesso carrabile dal civico n. 12/B di via Vito Siciliani, superato il cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa avente larghezza di 2,95 ml dotata di pavimentazione antisdrucciolo si giunge direttamente all'immobile, attraversando una saracinesca motorizzata. L'unità immobiliare, ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, Water, doccia e lavapanni, (si veda pianta stato di fatto), è collegato alla rete pubblica per acqua e fogna, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare, composta da una zona prospiciente l'ingresso avente dimensioni 9,20 x 11,00 ml e due appendici poste di fianco la rampa aventi dimensioni 2,90 x 8,80 ml, si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste. Lo stesso è collegato direttamente al piano superiore con la porzione di villa oggetto di pignoramento attraverso una scala a chiocciola in ferro, posta all'interno di un piccolo cavedio chiuso con una porta in ferro al piano interrato. La rampa di accesso è delimitata su i due lati con ringhiera avente altezza circa 1,00 ml, un lato è attiguo ad una proprietà terzi non oggetto di pignoramento, ed è collegata direttamente attraverso un varco pedonale. Il bene immobile di cui trattasi, unitamente alla porzione di villa di piano terra e primo piano, non è comodamente divisibile e nello specifico le due unità immobiliari sono collegate direttamente attraverso la scala.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dal sig.ra **** Omissis ****, come dichiarato durante le operazioni peritali è il deposito della sua attività commerciale. | | |

