

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bisogno Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.730,40</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

In data 14/03/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Bisogno Vincenzo, con studio in Viale Roma, 2 D - 76123 - Andria (BT), email bisognovinc@yahoo.it, PEC v.bisogno@epap.conafpec.it, Tel. 348 76 20 848, Fax 0883 556 320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Michele Cardilli n. 8

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di abitazione di tipo popolare.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Michele Cardilli n. 8

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

#DI GENNARO ANTONIETTA#

## CONFINI

L'immobile è caratterizzato da accesso e affaccio dai piani superiori alla via pubblica quindi alla via Cardilli.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	3,30 m	T
Soppalco praticabile	21,00 mq	23,00 mq	0.33	7,59 mq	1,85 m	Ammezzato
Abitazione	32,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,50 m	1
Terrazza	28,00 mq	26,00 mq	0.25	6,50 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,09 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 88, Part. 1145, Sub. 1 Categoria A6
Dal 31/07/2008 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 88, Part. 1145, Sub. 3 Categoria A4

#PINNELLI Riccardo BITETTO Carmela PINNELLI Angela Maria, PINNELLI Giuseppe, IACOBONE Incoronata, DI GENNARO Antonietta#

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	88	1145	3		A4	3	4 vani	86 mq	173,53 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

Abitazione per civile abitazione di tipo popolare, composto da piano terra, piano ammezzato (soppalco), piano primo e piano secondo (lastrico solare).

### **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione. Gli impianti idrico, elettrico risultano assenti e da realizzare ex-novo. Gli infissi sono in buone condizioni ed utilizzabili. L'accesso dal piano terra è chiuso da cancello in ferro. Le scale che permettono di raggiungere il piano ammezzato e i piani I e II risultano poco agevoli.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in condominio e non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si rilevano servitù, censi, livelli, usi civici a carico dell'immobile pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura dell'edificio è in muratura portante. I solai sono in parte in latero-cemento ed in parte volte di tufo.

Il lastrico solare in parte è a falda ed in parte calpestabile. Scala interna in legno mentre quella esterna in ferro. L'immobile è privo di impianti tecnologici. È presente un soppalco al piano terra in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato in discrete condizioni di manutenzione mentre gli infissi interni sono in legno ad anta in discrete condizioni.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura ceramica di formato quadrato e rettangolare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1981 al 13/06/2007	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1981.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 13/09/1981 al 13/06/2007	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1981</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/09/1981 al 13/06/2007	**** Omissis ****			<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1981.</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2007 al 31/07/2008	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2007.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2007 al 31/07/2008	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2007.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2007 al 31/07/2008	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2007.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/07/2008 al	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			

05/06/2023		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		D'AMBROSIO CHIARA	31/07/2008	5537	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

#PINNELLI Giuseppe#  
 #PINNELLI Angela#  
 #BITETTO Carmela#  
 #IACOBONE Incoronata#  
 #DI GENNARO Antonietta#

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Canosa di Puglia il 01/08/2008  
 Reg. gen. 15380 - Reg. part. 2860  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 60.000,00  
 Rogante: D'AMBROSIO CHIARA  
 Data: 31/07/2008  
 N° repertorio: 5538  
 N° raccolta: 2692

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a TRANI il 13/12/2022  
 Reg. gen. 29282 - Reg. part. 22482  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Note: Immobile pignorato è censito in Catasto Fabbricati del comune di Canosa di Puglia (BT) al foglio 88 particella 1145 sub 3 Categoria A/4

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si è proceduto ad effettuare una richiesta di accesso agli atti presso allo sportello SUE del comune di Canosa. Di seguito la risposta dell'ufficio ricevuta a mezzo pec in data 29.05.2023:

Preg.mo Dott. Vincenzo Bisogno

In riscontro alla richiesta di accesso agli atti relativa all'oggetto, con la presente si comunica che dall'esame degli schedari dell'archivio edilizia di questo settore, aventi origine dall'anno 1949 del secolo scorso, non risulta possibile reperire elementi utili per la individuazione un fascicolo edilizio in quanto trattasi di fabbricato ricadente nel centro storico di questo comune costruito presumibilmente agli inizi del menzionato secolo.

- Il Dirigente del III° Settore Programmazione Territoriale, Urbanistica, SUE, Impianti Pubblicitari - Ing. Riccardo Miracapillo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Michele Cardilli n. 8  
Trattasi di abitazione di tipo popolare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1145, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 82.472,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canosa di Puglia (BT) - Via Michele Cardilli n. 8	103,09 mq	800,00 €/mq	€ 82.472,00	100,00%	€ 82.472,00
				Valore di stima:	€ 82.472,00

Valore di stima: € 82.472,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

**Valore finale di stima: € 57.730,40**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Andria, li 20/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Bisogno Vincenzo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria immobile (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica immobile (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato residenza storica esecutato (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico di stato civile (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di primo accesso (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti (Aggiornamento al 29/05/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Michele Cardilli n. 8  
Trattasi di abitazione di tipo popolare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1145, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si è proceduto ad effettuare una richiesta di accesso agli atti presso allo sportello SUE del comune di Canosa. Di seguito la risposta dell'ufficio ricevuta a mezzo pec in data 29.05.2023: Preg.mo Dott. Vincenzo Bisogno In riscontro alla richiesta di accesso agli atti relativa all'oggetto, con la presente si comunica che dall'esame degli schedari dell'archivio edilizia di questo settore, aventi origine dall'anno 1949 del secolo scorso, non risulta possibile reperire elementi utili per la individuazione un fascicolo edilizio in quanto trattasi di fabbricato ricadente nel centro storico di questo comune costruito presumibilmente agli inizi del menzionato secolo. - Il Dirigente del III° Settore Programmazione Territoriale, Urbanistica, SUE, Impianti Pubblicitari - Ing. Riccardo Miracapillo.

**Prezzo base d'asta: € 57.730,40**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.730,40**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Canosa di Puglia (BT) - Via Michele Cardilli n. 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1145, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	103,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione. Gli impianti idrico, elettrico risultano assenti e da realizzare ex-novo. Gli infissi sono in buone condizioni ed utilizzabili. L'accesso dal piano terra è chiuso da cancello in ferro. Le scale che permettono di raggiungere il piano ammezzato e i piani I e II risultano poco agevoli.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione di tipo popolare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Canosa di Puglia il 01/08/2008  
Reg. gen. 15380 - Reg. part. 2860  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: D'AMBROSIO CHIARA  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 5538  
N° raccolta: 2692