
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Abruzzese Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	11

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2024 del R.G.E.....	25

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.437,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	27
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	27

INCARICO

All'udienza del 18/03/2025, il sottoscritto Ing. Abruzzese Michele, con studio in Via Brindisi, 22 - 76123 - Andria (BT), email abruzzo.michele@libero.it, Tel. 0883 599 965, Fax 0883 599 965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2025 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 Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Appartamento di tipo popolare al piano secondo composto da tre vani e accessori, dotato di impianto fotovoltaico installato sulla copertura di una tettoia ubicata sul lastrico solare (p.3°), impianto a servizio e di pertinenza dell'appartamento del p.2°. L'unità abitativa del piano 2° con la pertinenza del lastrico solare fanno parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, ubicato nel quartiere "barberini" delle Città di Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91. Zona semiperiferica di Barletta tra la Via Madonna della Croce e Via Barberini, in vicinanza alla principale Via Canosa (S.P.93) e a ridosso della 167. Zona completamente urbanizzata, in zona omogenea B (sottozona B5) del vigente P.R.G. abbastanza trafficata e carente di parcheggi.

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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Lastrico solare con tettoia fotovoltaica ubicata sulla copertura del fabbricato sito a Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91, posta al terzo piano di superficie pari a circa 52,0 mq. Sulla superficie del lastrico è stata realizzata una tettoia fotovoltaica in struttura lignea a sostegno dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica/termica ai fini della copertura energetica dell'appartamento sottostante al p.2° (Tettoia in fase di completamento negli impianti tecnologici).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

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)

Soggetto attualmente celibe. Diritti posti in vendita sono di PIENA PROPRIETA'

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

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)

Soggetto attualmente celibe. Diritti posti in vendita sono di PIENA PROPRIETA'

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Via Giuseppe Mazzini, con vano scala, con prop. Di Vieste Gennaro, salvo altri.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Via Giuseppe Mazzini, con torrino scala, con prop. Di Vieste, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,75 mq	62,30 mq	1	62,30 mq	2,85 m	2°
Balcone scoperto	5,09 mq	5,09 mq	0,30	1,53 mq	2,85 m	2°
Totale superficie convenzionale:				63,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda comprende anche la superficie in difformità (per circa 10,0 mq) occupata nel pozzo luce retrostante e utilizzata come cucinino (superficie da tener presente ai fini estimativi).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico con tettoia fotovoltaica	41,63 mq	50,08 mq	0,60	30,05 mq	2,84 m	3°
Veranda	7,65 mq	8,45 mq	0,40	3,38 mq	2,84 m	3°
Totale superficie convenzionale:				33,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del lastrico occupata dalla tettoia in legno è stata estesa oltre i limiti progettuali, anche lo spazio scoperto del pozzo luce è stato trasformato (in difformità dal progetto allegato alla DIA) a spazio veranda. Praticamente la tettoia in legno occupa tutto lo spazio del lastrico compreso quello scoperto sia a prospetto e sia a retro prospetto (interno pozzo luce). Il tutto da tener presente ai fini della valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 1103, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Piano 2
Dal 01/01/1994 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 1103, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 13/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 1103, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 1103, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 50 mq Piano 2

Derivante da Impianto Meccanografico del 30/06/1987
 Derivante da Variazione del Quadro tariffario del 01/01/1994.
 Derivante da Passaggio di Proprietà per Atto di compravendita del 13/04/2006.
 Derivante da Inserimento dei dati di Superficie di Impianto del 09/11/2015

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2007 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 1103, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 52 mq Piano 3
Dal 16/11/2007 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 1103, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 52 mq Piano 3

Dati derivanti da: Unità Afferenti Edificate in sopraelevazione del 06/11/2007 Pratica n. BA0691140 in atti dal 06/11/2007 Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione (n. 4992.1/2007).

Dati Derivanti da: Atto di Donazione del 16/11/2007 per notaio Matteo D'Auria Sede Barletta (BA) Repertorio n. 351- DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 20312.1/2007 Reparto PI di Trani in atti dal 12/12/2007.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	86	1103	3		A4	4	3,5 vani	50 mq	325,37 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per diversa disposizione di tramezzature interne all'appartamento del piano 2° e difformità riscontrate nella superficie scoperta del pozzo luce a retrospetto. In particolare è stata riscontrata una difformità in ampliamento di superficie e di volume esteso nella superficie scoperta del pozzo luce, con ampliamento del bagno e con la creazione di un cucinino. (Vedasi Tav. difformità All.). E' necessario l'aggiornamento catastale mediante procedura Docfa per VSI-RST).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	1103	4		F5		52 mq			3	

Corrispondenza catastale

Non risulta per il lastrico solare depositata planimetria catastale all'Ag. del Territorio di Bari, ne sussiste l'obbligo di accatastamento per un impianto fotovoltaico a servizio della residenza e di modesta potenza.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Si precisa che sul lastrico solare (Bene 2) è stata realizzata una tettoia fotovoltaica per impianto di produzione energetica termica-elettrica a servizio dell'abitazione del piano secondo (Bene 1), per cui l'impianto sul lastrico è da ritenersi funzionale all'appartamento.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Sul lastrico solare (Bene 2) è stata realizzata una tettoia fotovoltaica per l'impianto di produzione energetica termica-elettrica a servizio dell'abitazione del piano secondo (Bene 1), per cui l'impianto sul lastrico è da ritenersi funzionale all'appartamento, nè si può ritenere una destinazione ad uso abitativo della tettoia, così come risulta difformemente dalla distribuzione degli ambienti interni.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Non esistono Patti.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Non esistono Patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Il fabbricato nel 2021 è stato oggetto di intervento di restauro e di risanamento conservativo della facciata. L'appartamento trovasi in discreto stato conservativo, non si eccediscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti), ad eccezione dei servizi sanitari e dell'angolo cucina.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Il fabbricato nel 2021 è stato oggetto di intervento di restauro e di risanamento conservativo della facciata, per cui le parti esterne sono in buono stato conservativo. La tettoia fotovoltaica anch'essa realizzata di recente, risulta ancora in fase di completamento, necessita di dotazione di impianti tecnologici e allacci alle rispettive reti. Solo la tettoia in legno risulta completata e rifinita in tutte le parti, allestita e strutturata per essere abitata, stato conservativo OTTIMO, dotata di pannelli fotovoltaici ma priva dei relativi allacci agli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Immobile da trasferire con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge (Parti strutturali, pareti di facciata, androne/vano scala, impianti idrico-fognario, luci scala, impianto TV,...).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Bene da trasferire con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Immobile da trasferire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni ragione, azione, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Immobile da trasferire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni ragione, azione, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Fondazioni in c.a. Altezza interna utile H= 2,85 mt. Struttura verticale in elevazione costituita da struttura portante mista costituita da muratura in tufo con interposti pilastri in c.a. di sostegno a travi in c.a. portanti il solaio. Il solaio in laterocemento a travetti paralleli. Pareti interne intonacate e pitturate (in discreto stato di manutenzione). Pavimentazione interna in mattoni di ceramica (40x40)cm in discreto stato di manutenzione. Pavimentazione esterna balconi in mattoni di ceramica "finto legno". Rivestimento bagno in piastrelle di ceramica ad altezza h=2,10 (bagno in precarie condizioni dotato di tutti gli accessori). Infissi esterni in alluminio con vetrocamera discreto stato di manutenzione; Infissi interni: porte tamburate in legno (tipologia battente), porta d'ingresso: blindata Scale in c.a.: rivestimento vano scala in pietra (in discrete condizioni). Pareti di facciata rivestimento plastico tipo spatolato, piano terra con rivestimento con "pietra di Trani". Impianti funzionanti (elettrico, idrico-fognario, termico con termosifoni e caldaia autonoma (mod. Riello) ubicata sulla veranda retrostante, condizionatori a parete collocati nel vano soggiorno e nella st. letto, unità esterne a parete di facciata. Androne vano scale pavimentato e rivestito in pietra di Trani (in discrete condizioni di manutenzione). Non esiste ascensore.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Il fabbricato nel 2021 è stato oggetto di intervento di restauro e di risanamento conservativo della facciata, per cui le parti esterne sono in buono stato conservativo. La tettoia fotovoltaica sul lastrico solare anch'essa realizzata di recente, risulta ancora in fase di completamento, necessita di dotazione di impianti tecnologici e allacci alle rispettive reti. Tettoia realizzata in struttura in legno lamellare con travi dim. (20x20 cm) risulta completata, pitturata e rifinita in tutte le parti, allestita e strutturata per essere abitata, gli ambienti separati in zona giorno (ingresso-soggiorno-parete cucina) che si affaccia con finestre alla via, e zona notte con vano che si affaccia sulla veranda retrostante, bagno pavimentato e rivestito in ceramica (altezza h= 2,40 cm) non ancora dotato di servizi, ma comunque dotato di tubazioni di allacci idrico-fognari. Tutti gli ambienti sono pavimentati in ceramica dim. (75x75 cm), pareti intonacate e rifinite, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne scorrevoli, porta blindata all'ingresso. Impianto elettrico da completare, privo di quadro elettrico, infilaggio fili, placche...impianto idrico-fognario privo di servizi, rubinetteria,ecc..impianto termico predisposizione ma privo di termosifoni, solo predisposizione di caldaia/pompa di calore. Veranda retrostante pavimentata con gres finto parquet

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione veniva stipulato a Barletta in data 29/03/2019, della durata di anni quattro con decorrenza 01/04/2019, rinnovabile di diritto per altri quattro anni, salvo disdetta da parte del locatore. Si precisa che la copia del contratto esibita non risulta firmata dalle parti e non risultano i dati di registrazione dell'AdE. E quindi oggetto di accertamento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Per quanto dichiarato dai conduttori l'importo del canone mensile ammonterebbe ad Euro 350,00.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1959 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Laurora Erminio	06/06/1959	11403	6178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/06/1959	19375	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	20/06/1959	2257	

Dal 13/04/2006 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Lamanna	13/04/2006	87857	7603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/04/2006	10267	6912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	21/04/2006	2074	Serie 1V

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.

L'appartamento al p.2° è stato costruito a cura e spese della parte venditrice (**** Omissis ****, n. 01/02/1932) sul suolo edificatorio dalla stessa acquistato con atto di compravendita del 06/06/1959.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1959 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Laurora Erminio	06/06/1959	11403	6178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/06/1959	19375	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	20/06/1959	2257	
Dal 16/11/2007 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo D'Auria	16/11/2007	351	254

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Barletta	11/12/2007	29643	20312
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	10/12/2007	8929	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trani il 22/04/2006
 Reg. gen. 10268 - Reg. part. 1719
 Quota: 230000
 Importo: € 230.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 115.000,00
 Rogante: Mario Lamanna di Barletta
 Data: 13/04/2006
 N° repertorio: 87858
 N° raccolta: 7604

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
 Trascritto a Trani il 25/09/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 15086
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Trani il 27/11/2024
Reg. gen. 25735 - Reg. part. 20669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella Trascrizione del 25/09/2017 N.RG. 19959/15086-VERBALE DI PIGNORAMENTO e nella Trascrizione del 27/11/2024 N.RG. 25735/20669-VERBALE DI PIGNORAMENTO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 294,00 (€200,00 Imposta Ipotecaria + €59,00 Imposta di Bollo + €35,00 Tassa Ipotecaria). Mentre per la cancellazione della nota di iscrizione dell'IPOTECA VOLONTARIA del 22/04/2006 N.RG. 10268/1719, i costi da sostenere sono di 94€ (imposta di bollo e tassa ipotecaria) a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo dell'ipoteca (€230.000), con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria.

N.b. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

Tra i crediti ceduti ad Altea SPV S.r.l. è compreso quello derivante da mutuo fondiario a rogito Mario Lamanna Notaio in Barletta del 13 aprile 2006, per originari euro 115.000,00, rep. 87858 – racc. 7604, concluso tra Banca per la Casa S.p.A. e il Sig. Giuseppe Borraccino; -il suddetto mutuo risulta garantito da ipoteca volontaria iscritta presso A.d.E.- Uff. Prov.le di Bari-Serv. Pubbl. Imm.re di Trani.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trani il 22/04/2006
Reg. gen. 10268 - Reg. part. 1719
Quota: 230000
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Mario Lamanna di Barletta
Data: 13/04/2006
N° repertorio: 87858
N° raccolta: 7604

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Trani il 25/09/2017
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 15086
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Trani il 27/11/2024
Reg. gen. 25735 - Reg. part. 20669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella Trascrizione del 25/09/2017 N.RG. 19959/15086-VERBALE DI PIGNORAMENTO e nella Trascrizione del 27/11/2024 N.RG. 25735/20669-VERBALE DI PIGNORAMENTO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 294,00 (€200,00 Imposta Ipotecaria + €59,00 Imposta di Bollo + €35,00 Tassa Ipotecaria). Mentre per la cancellazione della nota di iscrizione dell'IPOTECA VOLONTARIA del 22/04/2006 N.RG. 10268/1719, i costi da sostenere sono di 94€ (imposta di bollo e tassa ipotecaria) a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo dell'ipoteca (€230.000), con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria.

N.b. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

La Città di Barletta è urbanisticamente disciplinata dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero LL.PP. n. 4844 del 30.09.71, e dal Regolamento Edilizio adottato con deliberazione di CC n. 660 del 05.06.1931 e successive modificazioni. E con deliberazione n. 31 del 13.03.2000 il CC di Barletta ha adottato la "Variante del vigente PRG per la conformità alla LR n. 56/1980", resa conforme agli emendamenti approvati dal CC nella seduta del 25.02.2000.

Tale fabbricato ricade in zona "B" di completamento sottozona B4-2 - art. 2.22 delle NTA, approvate con

Deliberazione del Commissario Prefettizio n.3 del 24.05.2018 ad oggetto: "Approvazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente adeguate al Regolamento Edilizio (RE) – Variante normativa con invarianza delle previsioni dimensionali ai sensi della L.R. n.11 del 18.05.2017 e s.m.i."

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Il fabbricato ricade in zona "B" di completamento sottozona B4-2 – art. 2.22 delle NTA, approvate con Deliberazione del Commissario Prefettizio n.3 del 24.05.2018 ad oggetto: "Approvazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente adeguate al Regolamento Edilizio (RE) – Variante normativa con invarianza delle previsioni dimensionali ai sensi della L.R. n.11 del 18.05.2017 e s.m.i."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

L'immobile non 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.

Il fabbricato risulta essere un edificio per civili abitazioni costruito con Licenze Edilizie n. 416/1961 e n. 49/1965.

Licenza n. 416/1961 del 07/08/1961 per la Costruzione di un fabbricato composto di piano Terra e di 1° Piano; Licenza di Costruzione n. 49/1965 del 26/03/1965 per la sopraelevazione del piano secondo. Abitabilità per il piano terra rilasciata in data 15/11/1963 (n. 1972/11) e abitabilità rilasciata per le unità del piano primo e del piano secondo rilasciata in data 04/06/1966 (n. 1442/6).

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO APPROVATO DEL 1965 (Lic. Ed. n. 49/1965).

Non sussiste regolarità edilizia per diversa disposizione di tramezzature interne all'appartamento del piano 2° e non sussiste regolarità per le difformità riscontrate nella superficie scoperta del pozzo luce a retro-prospetto. In particolare è stato riscontrato un ampliamento in superficie e volume esteso nella superficie scoperta del pozzo luce, con ampliamento del bagno per circa 2,0 mq e con la creazione di un cucinino per circa 5.40 mq, togliendo aria/luce al vano cucina esistente. Per le difformità commesse si richiede la presentazione tardiva di una CILA da effettuarsi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, per la diversa disposizione di tramezzature interne, mentre si richiede la messa in pristino con l'obbligo di ripristinare la situazione preesistente alla realizzazione dell'opera abusiva, demolendo quanto è stato costruito in modo non conforme al titolo edilizio all'interno della superficie scoperta del pozzo luce. In alternativa alla demolizione e al ripristino, nei casi di parziale difformità e quando quest'ultima non sia tecnicamente possibile senza arrecare grave pregiudizio alla parte legittima dell'opera, può essere prevista la fiscalizzazione, che consiste nel pagamento di una sanzione pecuniaria stabilita dall'Ufficio e/o dal Dirigente Preposto.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

L'immobile non 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.

Il fabbricato risulta essere un edificio costruito per civile abitazione con Licenze Edilizie n. 416/1961 e n. 49/1965.

Licenza n. 416/1961 del 07/08/1961 per la Costruzione di un fabbricato composto di piano Terra e di piano Primo; Licenza di Costruzione n. 49/1965 del 26/03/1965 per la sopraelevazione del piano secondo. Abitabilità per il piano terra rilasciata in data 15/11/1963 (n. 1972/11) e abitabilità rilasciata per le unità del piano primo e del piano secondo rilasciata in data 04/06/1966 (n. 1442/6). DIA del 23.04.2009 (Prat. Ed. n. 523) per il Progetto e installazione di una tettoia fotovoltaica in struttura in legno lamellare da posizionare sul lastrico solare.

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LO STATO DI PROGETTO APPROVATO (DIA del 23/04/2009).

Trattandosi di manufatto realizzato in difformità dal progetto di cui alla DIA del 23/04/2009 è richiesta la messa in pristino delle parti in difformità, per l'aver creato da una tettoia fotovoltaica funzionale all'appartamento del piano 2°, una unità dalle caratteristiche abitative indipendenti (in corso di completamento). Nello specifico delle difformità: 1) la tettoia è stata chiusa su tutti i lati, 2.) non è stato rispettato l'arretramento dei 2,50 mt dal filo del balcone previsto nel progetto presentato, 3.) non è stato realizzato il vano tecnico di supporto all'impianto fotovoltaico, 4.) la porta di accesso al lastrico risulta frontale e non più laterale alla scala, 5.) lo spazio scoperto del pozzo luce è stato del tutto coperto dalla tettoia, 6.) difformità anche a prospetto per le finestre e per lo sporto del balcone a livello del piano 3°, e poi 7.) le tramezzature interne degli ambienti con relativa predisposizione impiantistica (vedasi Tav. Difformità All.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste la costituzione del Condominio, né un'amministrazione condominiale: le spese comuni vengono regolate in accordo tra le parti (unità immobiliari del p.terra, p.primo e p.secondo). Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Sull'immobile non gravano vincoli condominiali e che il condominio composto da poche unità immobiliari, a carattere familiare. Le spese condominiali sono limitate alla manutenzione e pulizia periodica delle scale, al consumo idrico e alla manutenzione dell'autoclave.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste la costituzione del Condominio, né un'amministrazione condominiale: le spese comuni vengono regolate in accordo tra le parti (unità immobiliari del p.terra, p.primo e p.secondo).

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. Si proceduto alla formazione di LOTTO UNICO comprendente unità abitativa a piano 2° e piano 3° con tettoia fotovoltaica per la produzione di energia elettrica/termica a servizio dell'abitazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo
Appartamento di tipo popolare al piano secondo composto da tre vani e accessori, dotato di impianto fotovoltaico installato sulla copertura di una tettoia ubicata sul lastrico solare (p.3°), impianto a servizio e di pertinenza dell'appartamento del p.2°. L'unità abitativa del piano 2° con la pertinenza del lastrico solare fanno parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, ubicato nel quartiere "barberini" delle Città di Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91. Zona semiperiferica di Barletta tra la Via Madonna della Croce e Via Barberini, in vicinanza alla principale Via Canosa (S.P.93) e a ridosso della 167. Zona completamente urbanizzata, in zona omogenea B (sottozona B5) del vigente P.R.G. abbastanza trafficata e carente di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1103, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.021,50
Metodo di stima utilizzato è la "Stima sintetica per confronto diretto", basata sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dedotto dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri ovvero il valore di mercato viene stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. Il Valore di Mercato unitario (VMu)dedotto in base alle direttive della Agenzia delle Entrate tiene tuttavia in considerazione un unico stato conservativo "normale" standard, individuando le peculiarità oggettive del fabbricato preso in esame e differenziando le variazioni in positivo o in negativo, con riferimento al valore VMumin= € 850 e al valore VMumax= € 1.200. Il valore medio di mercato VMm = € 1.025,00, dedotto dalla Banca dati OMI dell'AdE, di immobili messi in vendita da Ag. Immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicati in zona al bene in argomento, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, porta alla determinazione di un Valore di Mercato unitario medio, pari a VMum= [1.050,00]€. Stante quanto sopra, il Valore di Mercato unitario medio (VMum) a mq. di Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), corrispondente a VMum = 1.050,00 €/mq (Valore Medio di mercato di SCV).
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo
Lastrico solare con tettoia fotovoltaica ubicata sulla copertura del fabbricato sito a Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91, posta al terzo piano di superficie pari a circa 52,0 mq. Sulla superficie del lastrico è stata realizzata una tettoia fotovoltaica in struttura lignea a sostegno dei pannelli fotovoltaici

per la produzione di energia elettrica/termica ai fini della copertura energetica dell'appartamento sottostante al p.2° (Tettoia in fase di completamento negli impianti tecnologici).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1103, Sub. 4, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 28.415,50

Metodo di stima utilizzato è la "Stima sintetica per confronto diretto", basata sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dedotto dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate. Il Valore di Mercato unitario (VMu) dedotto in base alle direttive della Agenzia delle Entrate tiene tuttavia in considerazione un unico stato conservativo "normale" standard, individuando le peculiarità oggettive del fabbricato preso in esame e differenziando le variazioni in positivo o in negativo, con riferimento al valore VMumin= € 850 e al valore VMumax= € 1.200. Il valore medio di mercato VMm = € 1.025,00, dedotto dalla Banca dati OMI dell'AdE, di immobili messi in vendita da Ag. Immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicati in zona al bene in argomento, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, porta alla determinazione di un Valore di Mercato unitario medio, pari a VMum= [850,00]€, comprensivo del valore del lastrico con relativo impianto fotovoltaico. Stante quanto sopra, il Valore di Mercato unitario medio (VMum) a mq. di Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), corrispondente a VMum = 850,00 €/mq (Valore Medio di mercato di SCV). La valutazione del bene de quo è stata confrontata con il costo di una tettoia fotovoltaica su lastrico solare realizzata con struttura in legno, che mediamente si aggira intorno alle 300,00 €/mq, mentre i pannelli fotovoltaici per un impianto da 3 kW per una copertura standard avrebbe un costo di circa 5.000/6000 €. Pertanto, il costo dell'impianto fotovoltaico si aggirerebbe intorno ai 21.000 €, dove per lo sviluppo della superficie della tettoia in struttura e impianto risulta di 50,0 mq x 300,0 €/mq = 15.000 € + 6.000 € = 21.000,0 Euro. Costo dell'impianto installato sul lastrico a copertura del fabbisogno energetico dell'abitazione del piano 2°. A questo bisogna aggiungere il valore del lastrico solare (non edificabile), che per la superficie in argomento (circa 41,0 mq) si aggira mediamente intorno ai 7.000/8000 €. In coerenza alla stima sintetica per confronto diretto, dedotta dai dati dell'AdE. Trattandosi di manufatto realizzato in difformità dal progetto di cui alla DIA del 23/04/2009 è richiesta la messa in pristino (per le parti in difformità) per l'aver creato da una tettoia fotovoltaica dalle caratteristiche abitative (in corso di completamento), nello specifico la tettoia è stata chiusa su tutti i lati e non è stato rispettato l'arretramento dei 2,50 mt dal filo del balcone (vedasi Tav. Difformità All.). I costi di abbattimento dei muri di tompagnatura e tramezzature della tettoia si aggirano mediamente intorno ai 5.000,00 Euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo	63,83 mq	1.050,00 €/mq	€ 67.021,50	100,00%	€ 67.021,50
Bene N° 2 - Lastrico solare Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo	33,43 mq	850,00 €/mq	€ 28.415,50	100,00%	€ 28.415,50
				Valore di stima:	€ 95.437,00

Valore di stima: € 95.437,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale con procedura Docfa	500,00	€
Oneri e competenze tecniche per la regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Costi per messa in pristino degli spazi scoperti p.2° (pozzo luce)	3000,00	€
Costi per messa in pristino degli spazi scoperti p.3° (tettoia fotovoltaica aperta)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 84.437,00

Metodo di stima utilizzato è la "stima sintetica per confronto diretto", basata sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dedotto dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate. Il Valore di Stima del LOTTO è comprensivo del bene 1 (appartamento p.2°) e del bene 2 (lastrico con tettoia fotovoltaica p.3°), dedotto in base alle direttive della A.d.E. in considerazione dello stato conservativo "normale" standard, individuando le peculiarità oggettive del fabbricato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del "bene 2" è la "stima per confronto" di una superficie verandata ad uso deposito confrontata con la "stima per valore di trasformazione" della superficie scoperta del lastrico solare in tettoia fotovoltaica.

E' stato considerato UNICO LOTTO in quanto la realizzazione dell'impianto fotovoltaico installato sul lastrico solare veniva autorizzato per la copertura del fabbisogno energetico dell'abitazione del piano 2°.

Trattandosi di beni realizzati in difformità da progetti approvati è richiesta una regolarizzazione in sanatoria per l'appartamento del piano 2°, oltre alla messa in pristino per le superfetazioni non sanabili operate nel pozzo luce; è richiesta inoltre una regolarizzazione di messa in pristino al progetto presentato per la tettoia fotovoltaica (vedasi Tav. Difformità All.). Sono stati ricavati anche i costi di regolarizzazione in sanatoria e la messa in pristino per abbattimento dei muri di tompagnatura e tramezzatura, per rimozione di porzioni di tettoia in legno, comprensivi di oneri e competenze tecniche.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che gli impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica e termica a servizio dell'unità abitativa risultano ancora in corso di costruzione, privi delle necessarie apparecchiature tecniche idonee al funzionamento dell'impianto, quali (quadro elettrico di stringa, inverter, quadro di connessione, sistemi di controllo e monitoraggio...).

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 16/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Abruzzese Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 PLN di Rilievo TAV. 1
- ✓ Altri allegati - All. 2 PLN Tavola Difformità TAV. 2
- ✓ Altri allegati - All. 3 PLN Stato di Progetto Tettoia TAV. 3
- ✓ Altri allegati - All. 4 PLN Catastale appartamento p.2°
- ✓ Altri allegati - All. 5 Visura Storica per immobile sub. 3
- ✓ Altri allegati - All. 6 Visura Storica per immobile sub. 4
- ✓ Altri allegati - All. 7 Ortofoto Via Giuseppe Mazzini
- ✓ Altri allegati - All. 8 Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 9 Atto di Provenienza app.to p.2°
- ✓ Altri allegati - All. 10 Titolo di proprietà lastrico
- ✓ Altri allegati - All. 11 Pratica Ed. sopraelevazione 2°p. - P.d.C.
- ✓ Altri allegati - All. 12 Dichiarazione di Abitabilità
- ✓ Altri allegati - All. 13 Prat. Ed. DIA Realizzazione Tettoia fotovoltaica
- ✓ Altri allegati - All. 14 Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All. 15 Valori OMI Barletta
- ✓ Altri allegati - All. 16 Verbale 1° Accesso
- ✓ Altri allegati - All. 17 Verbale 2° Accesso

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo
Appartamento di tipo popolare al piano secondo composto da tre vani e accessori, dotato di impianto fotovoltaico installato sulla copertura di una tettoia ubicata sul lastrico solare (p.3°), impianto a servizio e di pertinenza dell'appartamento del p.2°. L'unità abitativa del piano 2° con la pertinenza del lastrico solare fanno parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, ubicato nel quartiere "barberini" delle Città di Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91. Zona semiperiferica di Barletta tra la Via Madonna della Croce e Via Barberini, in vicinanza alla principale Via Canosa (S.P.93) e a ridosso della 167. Zona completamente urbanizzata, in zona omogenea B (sottozona B5) del vigente P.R.G. abbastanza trafficata e carente di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1103, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La Città di Barletta è urbanisticamente disciplinata dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero LL.PP. n. 4844 del 30.09.71, e dal Regolamento Edilizio adottato con deliberazione di CC n. 660 del 05.06.1931 e successive modificazioni. E con deliberazione n. 31 del 13.03.2000 il CC di Barletta ha adottato la "Variante del vigente PRG per la conformità alla LR n. 56/1980", resa conforme agli emendamenti approvati dal CC nella seduta del 25.02.2000. Tale fabbricato ricade in zona "B" di completamento sottozona B4-2 - art. 2.22 delle NTA, approvate con Deliberazione del Commissario Prefettizio n.3 del 24.05.2018 ad oggetto: "Approvazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente adeguate al Regolamento Edilizio (RE) - Variante normativa con invarianza delle previsioni dimensionali ai sensi della L.R. n.11 del 18.05.2017 e s.m.i."
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo
Lastrico solare con tettoia fotovoltaica ubicata sulla copertura del fabbricato sito a Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91, posta al terzo piano di superficie pari a circa 52,0 mq. Sulla superficie del lastrico è stata realizzata una tettoia fotovoltaica in struttura lignea a sostegno dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica/termica ai fini della copertura energetica dell'appartamento sottostante al p.2° (Tettoia in fase di completamento negli impianti tecnologici).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1103, Sub. 4, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "B" di completamento sottozona B4-2 - art. 2.22 delle NTA, approvate con Deliberazione del Commissario Prefettizio n.3 del 24.05.2018 ad oggetto: "Approvazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente adeguate al Regolamento Edilizio (RE) - Variante normativa con invarianza delle previsioni dimensionali ai sensi della L.R. n.11 del 18.05.2017 e s.m.i."

Prezzo base d'asta: € 84.437,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.437,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1103, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	63,83 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel 2021 è stato oggetto di intervento di restauro e di risanamento conservativo della facciata. L'appartamento trovasi in discreto stato conservativo, non si eccediscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti), ad eccezione dei servizi sanitari e dell'angolo cucina.		
Descrizione:	Appartamento di tipo popolare al piano secondo composto da tre vani e accessori, dotato di impianto fotovoltaico installato sulla copertura di una tettoia ubicata sul lastrico solare (p.3°), impianto a servizio e di pertinenza dell'appartamento del p.2°. L'unità abitativa del piano 2° con la pertinenza del lastrico solare fanno parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, ubicato nel quartiere "barberini" delle Città di Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91. Zona semiperiferica di Barletta tra la Via Madonna della Croce e Via Barberini, in vicinanza alla principale Via Canosa (S.P.93) e a ridosso della 167. Zona completamente urbanizzata, in zona omogenea B (sottozona B5) del vigente P.R.G. abbastanza trafficata e carente di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Giuseppe Mazzini n. 91, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1103, Sub. 4, Categoria F5	Superficie	33,43 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel 2021 è stato oggetto di intervento di restauro e di risanamento conservativo della facciata, per cui le parti esterne sono in buono stato conservativo. La tettoia fotovoltaica anch'essa realizzata di recente, risulta ancora in fase di completamento, necessita di dotazione di impianti tecnologici e allacci alle rispettive reti. Solo la tettoia in legno risulta completata e rifinita in tutte le parti, allestita e strutturata per essere abitata, stato conservativo OTTIMO, dotata di pannelli fotovoltaici ma priva dei relativi allacci agli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Lastrico solare con tettoia fotovoltaica ubicata sulla copertura del fabbricato sito a Barletta alla Via Giuseppe Mazzini n. 91, posta al terzo piano di superficie pari a circa 52,0 mq. Sulla superficie del lastrico è stata realizzata una tettoia fotovoltaica in struttura lignea a sostegno dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica/termica ai fini della copertura energetica dell'appartamento sottostante al p.2° (Tettoia in fase di completamento negli impianti tecnologici).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 22/04/2006
Reg. gen. 10268 - Reg. part. 1719
Quota: 230000
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Mario Lamanna di Barletta
Data: 13/04/2006
N° repertorio: 87858
N° raccolta: 7604

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 91, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 22/04/2006
Reg. gen. 10268 - Reg. part. 1719
Quota: 230000
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Mario Lamanna di Barletta
Data: 13/04/2006
N° repertorio: 87858
N° raccolta: 7604

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Trani il 25/09/2017
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 15086
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura