

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Nicolò Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1 ..	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1.....	10



Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	17



Bene N° 2 - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano
S1.....17

Stima / Formazione lotti.....17

Riserve e particolarità da segnalare20

Riepilogo bando d'asta.....21

Lotto Unico21

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.22

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.495,4822



INCARICO

In data 25/02/2025, il sottoscritto Ing. De Nicolò Nicola, con studio in Piazza Federico Di Svevia, 19 - 76121 - Barletta (BT), email nicola.denicolo@yahoo.it, PEC nicola.denicolo@ingpec.eu, Tel. 347 0818941, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 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 Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.22103 - 16.07533)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.220467 - 16.075493)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con ingresso a destra per chi sale le scale al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-salone, tinello, cucina, ripostiglio, bagno, e due camere da letto, oltre a due balconi, di cui con affaccio ad Ovest, su via Sergente Salvatore Prudente e l'altro ad Est, su corsia comune di accesso ai locali box auto dello stesso fabbricato.

Il fabbricato (SCALA C) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA A e SCALA B), negli anni compresi tra il 1990 ed il 1996. L'area su cui sorgono i fabbricati, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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

L'immobile 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 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Locale garage posto al piano seminterrato del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con accesso esterno dalla rampa di discesa condominiale posta sulla via Sergente Salvatore Prudente n. 4, e precisamente il secondo locale a sinistra per chi, discesa la rampa e giunto al piano, percorre la corsia comune condominiale.

Trattasi di vano unico di forma rettangolare.

L'area su cui sorge il fabbricato, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in



ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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

L'immobile 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 Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Il bene confina con BCNC (vano scala condominiale), con via Sergente Salvatore Prudente e con proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1



Il bene confina con BCNC (corsia comune condominiale), con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	23,50 mq	23,50 mq	0,25	5,88 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				115,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,88 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1996 al 30/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1110, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani
Dal 30/08/1996 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1110, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani



		Rendita € 369,27
Dal 28/06/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1110, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 369,27

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1996 al 30/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1110, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq
Dal 30/08/1996 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1110, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 36,87
Dal 28/06/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1110, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 36,87

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	29	1110	11		A3	4	5,5 vani	116 mq	369,27 €		

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate due difformità rispetto alla planimetria catastale in atti. Nel dettaglio, non sono riportate nella planimetria catastale:

- 1) la finestra presente nel cucinino (comunque legittima da un punto di vista urbanistico);
 - 2) la veranda di circa 2,50 mq con infisso in pvc e superficie vetrata, realizzata mediante chiusura di una porzione del balcone con affaccio ad est.
- E' necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1110	18		C6	3	21 mq	21 mq	36,87 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

L'immobile è in discrete condizioni. Le finiture edili sono di discreta qualità e le dotazioni impiantistiche sono efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo per un appartamento. Sono da segnalare fenomeni di umidità diffusa nel bagno, sia al soffitto che sulle vicine murature. Inoltre, sono da segnalare fenomeni di degrado dei frontalini e di una porzione dei succieli dei balconi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

L'immobile è in discrete condizioni. Le finiture edili sono di discreta qualità e le dotazioni impiantistiche sono efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo per un locale box auto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene sono le seguenti.

Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento; le fondazioni sono a travi rovesce, del tipo continuo, a formare un graticcio. Le pareti esterne sono in

laterizio alveolare del tipo "Poroton", oltre intonaco e tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in pvc. Le murature di divisione degli spazi interni sono in laterizi forati (spessore 10 cm). La pavimentazione è in gres ceramico, mentre pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'altezza netta interna è di 2,70 m. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici ed idrico-fognario. Per il riscaldamento degli ambienti (mediante radiatori in alluminio) e la produzione dell'acqua calda sanitaria, è presente una caldaia a metano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene sono le seguenti.

Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento; le fondazioni sono a travi rovesce, del tipo continuo, a formare un graticcio. Il box auto è delimitato da laterizi forati (spessore 10 cm). L'accesso al locale avviene per mezzo di serranda metallica del tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

L'immobile costituisce l'abitazione del nucleo familiare, costituito dai debitori esecutati (**** Omissis ****) e dai figli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

L'immobile costituisce il locale garage del nucleo familiare, costituito dai debitori esecutati (**** Omissis ****) e dai figli.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1996	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Vincenzo Pappa Monteforte	30/08/1996	9713	3478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	16/09/1996	3547	IV
Dal 28/01/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Paolo Porzotta	28/01/2015	30087	16639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	30/01/2015	2069	1669
		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.

L'atto di compravendita e l'atto di assegnazione sono inseriti in allegato.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE
N. 4, SCALA C, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1996	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Vincenzo Pappa Monteforte	30/08/1996	9713	3478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	16/09/1996	3547	IV
Dal 28/01/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Paolo Porzotta	28/01/2015	30087	16639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	30/01/2015	2069	1669
		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.

L'atto di compravendita e l'atto di assegnazione sono inseriti in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 18/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**

Trascritto a Andria il 30/01/2015
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 176
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Roma il 08/03/2023
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 627
Quota: 1/2 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 04/11/2024
Reg. gen. 23690 - Reg. part. 19033
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 18/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**

Trascritto a Andria il 30/01/2015
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 176
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Roma il 08/03/2023
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 627
Quota: 1/2 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 04/11/2024

Reg. gen. 23690 - Reg. part. 19033

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona "P.E.E.P." ai sensi del PRG vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona "P.E.E.P." ai sensi del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- concessione edilizia n. 13 del 06.03.1990;
- concessione edilizia n. 52 del 10.04.1995;
- concessione edilizia n. 149 del 27.11.1995;
- concessione edilizia n. 33 del 17.05.1996.

E' stata altresì rilasciata Autorizzazione di abitabilità n. 24 del 11.03.1997.

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.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione edilizia n. 149 del 27.11.1995.

Nel dettaglio:

- 1) sul balcone con affaccio ad est, è stata realizzata una veranda di circa 2,50 mq, con infisso in pvc e superficie vetrata;
- 2) il balcone con affaccio ad est ha forma rettangolare (come riportato nella planimetria catastale) differente da quanto rappresentato nel progetto.

Si rimanda all'allegato n. 8 alla perizia, per la rappresentazione grafica di tali irregolarità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- concessione edilizia n. 13 del 06.03.1990;
- concessione edilizia n. 52 del 10.04.1995;
- concessione edilizia n. 149 del 27.11.1995;
- concessione edilizia n. 33 del 17.05.1996.

E' stata altresì rilasciata Autorizzazione di abitabilità n. 24 del 11.03.1997.

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.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, non risulta in atti una pianta esplicativa del piano interrato. Tuttavia, considerando che la planimetria catastale in atti è del 19.06.1996, successiva all'ultima concessione edilizia, ed è conforme allo stato dei luoghi, si ritiene di poter escludere difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 30, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA SERGENTE SALVATORE PRUDENTE N. 4, SCALA C, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo riportato è da ritenersi cumulativo per i due beni oggetto di pignoramento.

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** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3

Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con ingresso a destra per chi sale le scale al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-salone, tinello, cucina, ripostiglio, bagno, e due camere da letto, oltre a due balconi, di cui con affaccio ad Ovest, su via Sergente Salvatore Prudente e l'altro ad Est, su corsia comune di accesso ai locali box auto dello stesso fabbricato. Il fabbricato (SCALA C) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA A e SCALA B), negli anni compresi tra il 1990 ed il 1996. L'area su cui sorgono i fabbricati, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1110, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.957,20

Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate.

L'immobile non è regolare da un punto di vista urbanistico.

Per la regolarizzazione, si deve procedere alla rimozione della veranda esterna sul balcone, in quanto non sanabile (spesa complessiva di circa Euro 1.000,00 per la rimozione ed il trasporto a rifiuto).

In riferimento, invece, alla irregolarità geometrica del balcone, chiaramente coeva con la realizzazione del fabbricato, non è necessario procedere ad alcuna regolarizzazione urbanistica, in quanto rientrante come tolleranza costruttiva, ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Bisogna altresì procedere ad una variazione della planimetria catastale (spesa complessiva di circa Euro 300,00), che deve riportare la finestra presente nel vano cucina, legittima urbanisticamente, ma non riportata sulla planimetria catastale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1

Locale garage posto al piano seminterrato del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con accesso esterno dalla rampa di discesa condominiale posta sulla via Sergente Salvatore Prudente n. 4, e precisamente il secondo locale a sinistra per chi, discesa la rampa e giunto al piano, percorre la corsia comune condominiale. Trattasi di vano unico di forma rettangolare. L'area su cui sorge il fabbricato, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito



urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1110, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.260,00

Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate.

L'immobile è regolare da un punto di vista urbanistico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3	115,88 mq	690,00 €/mq	€ 79.957,20	100,00%	€ 79.957,20
Bene N° 2 - Garage Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1	23,00 mq	620,00 €/mq	€ 14.260,00	100,00%	€ 14.260,00
Valore di stima:					€ 94.217,20

Valore di stima: € 94.217,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro - variazione planimetria catastale	300,00	€

Valore finale di stima: € 83.495,48



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni oggetti di pignoramento sono gravati dal diritto di superficie, per la quota di 1/1 in capo al comune di Canosa di Puglia. In seguito ad accertamenti presso l'Ufficio Casa del comune, si è rilevato che, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 30.12.2021, il corrispettivo da versarsi per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà e per la eliminazione dei vincoli legali e convenzionali, per i beni in argomento, è pari ad un importo complessivo di € 2.650,42, di cui € 2.471,70 per la trasformazione del diritto di superficie ed € 178,72 per l'eliminazione dei vincoli.

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

Barletta, li 20/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Nicolò Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ed atto di assegnazione (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Titoli abilitativi edilizi (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio di mappa (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Pianta appartamento - difformità rilevate (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 06/10/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3

Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con ingresso a destra per chi sale le scale al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-salone, tinello, cucina, ripostiglio, bagno, e due camere da letto, oltre a due balconi, di cui con affaccio ad Ovest, su via Sergente Salvatore Prudente e l'altro ad Est, su corsia comune di accesso ai locali box auto dello stesso fabbricato. Il fabbricato (SCALA C) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA A e SCALA B), negli anni compresi tra il 1990 ed il 1996. L'area su cui sorgono i fabbricati, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1110, Sub. 11, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona "P.E.E.P." ai sensi del PRG vigente.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1

Locale garage posto al piano seminterrato del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con accesso esterno dalla rampa di discesa condominiale posta sulla via Sergente Salvatore Prudente n. 4, e precisamente il secondo locale a sinistra per chi, discesa la rampa e giunto al piano, percorre la corsia comune condominiale. Trattasi di vano unico di forma rettangolare. L'area su cui sorge il fabbricato, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1110, Sub. 18, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona "P.E.E.P." ai sensi del PRG vigente.

Prezzo base d'asta: € 83.495,48



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.495,48

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 30, scala C, interno 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1110, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	115,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discrete condizioni. Le finiture edili sono di discreta qualità e le dotazioni impiantistiche sono efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo per un appartamento. Sono da segnalare fenomeni di umidità diffusa nel bagno, sia al soffitto che sulle vicine murature. Inoltre, sono da segnalare fenomeni di degrado dei frontalini e di una porzione dei succi dei balconi.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con ingresso a destra per chi sale le scale al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-salone, tinello, cucina, ripostiglio, bagno, e due camere da letto, oltre a due balconi, di cui con affaccio ad Ovest, su via Sergente Salvatore Prudente e l'altro ad Est, su corsia comune di accesso ai locali box auto dello stesso fabbricato. Il fabbricato (SCALA C) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA A e SCALA B), negli anni compresi tra il 1990 ed il 1996. L'area su cui sorgono i fabbricati, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile costituisce l'abitazione del nucleo familiare, costituito dai debitori eseguiti (**** Omissis ****) e dai figli.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - Via Sergente Salvatore Prudente n. 4, scala C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1110, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discrete condizioni. Le finiture edili sono di discreta qualità e le dotazioni impiantistiche sono efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo per un locale box auto.		
Descrizione:	Locale garage posto al piano seminterrato del fabbricato in Canosa di Puglia alla via Sergente Salvatore Prudente n. 30, con accesso esterno dalla rampa di discesa condominiale posta sulla via Sergente Salvatore Prudente n. 4, e precisamente il secondo locale a sinistra per chi, discesa la rampa e giunto al piano, percorre la corsia comune condominiale. Trattasi di vano unico di forma rettangolare. L'area su cui sorge il fabbricato, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile costituisce il locale garage del nucleo familiare, costituito dai debitori esegutati (**** Omissis ****) e dai figli.

