

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannone Ombretta, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Consistenza.....	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	20
Descrizione.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37.....	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41).....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37.....	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41).....	22
Titolarità.....	22

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	22
Consistenza	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	23
Dati Catastali	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	24
Stato conservativo	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	24
Stato di occupazione	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	25
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	26
Regolarità edilizia	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	32
Riserve e particolarità da segnalare	33

Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 226.998,71	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.713,63	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.143,36	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Enrico Fermi, 11	39
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Barletta (BT) - via Firenze, 93, piano T.....	40
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 27/10/2023, il sottoscritto Arch. Iannone Ombretta, con studio in via Sen. N. Palummo, 22 - 70056 - Molfetta (BA), email ombrettaiannone@gmail.com, PEC ombretta.iannone@archiworldpec.it, Tel. 3405384154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Enrico Fermi, 11
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Barletta (BT) - via Firenze, 93, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagnì, n.1 (già via R. Girondi, n. 41)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Enrico Fermi, 11

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via Enrico Fermi 11, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****.

L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 5 piani fuori terra, con un piano terra occupato da attività commerciali. Si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il cespite, sito al quinto piano, è composto da un ampio vano di ingresso adibito a salotto. Una porta a vetri dà accesso ad un altro ampio vano, sul quale si affacciano la cucina e un disimpegno. Dalla cucina si raggiunge uno dei due bagni, mentre il corridoio porta al secondo bagno e a tre ulteriori vani, adibiti a camere da letto (ALL.1 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e ALL.2 - Documentazione fotografica).

I due ambienti della zona giorno (denominati "vano 1" e "vano 2") si affacciano sulla terrazza, della quale una piccola porzione è coperta da tettoia. Il già citato "vano 2" e il cosiddetto "vano 3", sono dotati di balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha proceduto alla verifica della suddetta documentazione, rilevando, relativamente al LOTTO 1, che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La stessa risale sino al 1978;
- La ricostruzione fatta nella relazione notarile si estende, dunque, per un periodo di più di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- Il creditore procedente ha depositato, alcuni estratti di mappa catastale. Non ha depositato alcun estratto catastale storico;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato civile degli esecutati, la scrivente ha, pertanto, inoltrato relativa richiesta a mezzo PEC ai competenti uffici del Comune di Barletta, non avendo, ad oggi, ricevuto riscontro alcuno (si veda ALL. 3 - PEC e mail inviate Uffici Demografici).
- l'esperto stimatore ha proceduto, inoltre, ad una visura storica per immobile (ALL.4) tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate, la quale ha confermato l'esatta ricostruzione della provenienza dei beni esposta nella certificazione sostitutiva depositata dal creditore. La scrivente ha, inoltre, effettuato un'ispezione ipotecaria per immobile, riportando le varie formalità gravanti sullo stesso (ALL.5).
- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali;
- nei venti anni antecedenti la procedura, infine, non risultano variazioni inerenti ai dati di identificazione o alla planimetria catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	133,70 mq	152,90 mq	1	152,90 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	
Terrazza con tettoia	10,72 mq	10,72 mq	0,45	4,83 mq	0,00 m	
Terrazza scoperta	77,14 mq	77,14 mq	0,15	11,57 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				172,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
	86	664	31		A2	4	7,5 vani			5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è una lieve difformità concernente la posizione di una delle porte interne ed una finestra sembra non essere stata riportata.(ALL.6-Planimetria catastale).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato e non necessita di interventi manutentivi. Fa eccezione, l'impianto elettrico, che risulta obsoleto. Le finiture sono ben conservate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: Nord-ovest/ Sud-Est.

Altezza interna utile: 2,90 m (vano 1 controsoffittato)

Str. verticali: struttura portante in cemento armato e murature in mattoni.

Solai: in cemento armato

Pareti esterne ed interne: in mattoni e finitura in intonaco civile

Pavimentazione interna: grès

Infissi esterni: alluminio

Infissi interni: in legno

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, non a norma.

Riscaldamento: autonomo con termosifoni

Condizionamento estivo: assente

Impianto di allarme: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato e dalla sig.ra **** Omissis **** (si veda ALL.7- Verbale di accesso del 25.01.2024).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1978 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Atto del 20/12/1978, Rep. n. 66127, Registrazione n. 166, registrato in data 04/01/1979. VENDITA.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 16/07/2004	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di trasferimento del 16/07/2004, Rep. n. 459, Reg. n. 1196 registrato in data 27/07/2004, DECRETO DI AGGIUDICAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Fino al 20/12/1978, l'immobile risultava di proprietà di **** Omissis ****, proprietario per 1000/1000. La scrivente non ha potuto proseguire negli accertamenti documentali che esaminassero quanto antecedente all'avvento della meccanizzazione informatica del Catasto Fabbricati, per i motivi enunciati nell' ALL.0, pertanto, non è stato possibile risalire alla data di inizio della proprietà del sopracitato intestato, pur avendo riscontro delle vicende inerenti all'immobile nel ventennio precedente il provvedimento. Si veda l'ALL. 4 - Visura storica immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TRANI il 29/07/2005
Reg. gen. 19608 - Reg. part. 4916
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a TRANI il 01/04/2015
Reg. gen. 6597 - Reg. part. 623
Importo: € 528.808,30
Capitale: € 264.404,15

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a TRANI il 12/02/2016
Reg. gen. 3307 - Reg. part. 321
Importo: € 163.431,30
Capitale: € 81.715,65
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI
ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a TRANI il 18/01/2022
Reg. gen. 962 - Reg. part. 111
Importo: € 3.748.156,86
Capitale: € 1.874.078,43
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRANI il 23/09/2022
Reg. gen. 22185 - Reg. part. 3077
Importo: € 550.000,00
Capitale: € 537.096,92

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Repertorio 459 del 16/07/2004**
Trascritto a TRANI il 31/07/2004
Reg. gen. 16614 - Reg. part. 11430
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 17/09/2005
Reg. gen. 23395 - Reg. part. 15402
Formalità a carico della procedura
Note: TRASCRIZIONE CANCELLATA CON Annotazione n. 3012 del 23/11/2012.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 31/05/2017
Reg. gen. 12055 - Reg. part. 9212
Note: Annotazione n. 1006 del 08/06/2023 (CANCELLAZIONE)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 07/06/2023
Reg. gen. 12636 - Reg. part. 10157
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 28/11/2023
Reg. gen. 25358 - Reg. part. 20376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: RIUNITO AL PRESENTE PROCEDIMENTO IL FASCICOLO n. 221/2023 IN DATA 22/03/2024.

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a TRANI il 16/12/2004
Reg. gen. 28567 - Reg. part. 2488

Annotazioni a trascrizioni

• ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Trascritto a TRANI il 16/12/2004

Reg. gen. 28568 - Reg. part. 2489

In data 15/01/2024, l'Agenzia delle Entrate ha depositato, nell'ambito della suddetta procedura, un intervento per un credito di € 3.261.832,11 nei confronti del debitore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La scrivente ha reperito, presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Barletta, una Concessione in Sanatoria (ALL.8-C.E. in sanatoria n. 762 del 2004), intestata a **** Omissis **** (proprietaria dell'immobile dal 1978 fino al 2004, si veda la sezione "PROVENIENZA VENTENNALE") e concernente l'ampliamento della superficie utile dell'unità immobiliare di 37,72 mq. Tale richiesta di sanatoria era stata presentata, ad opera della sig.ra **** Omissis ****, in data 30.07.1986, ed acquisita con n. di protocollo 46033/1986.

La scrivente ha effettuato due accessi agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Barletta (in data 14.05.2024 e 20.05.2024), tuttavia l'ufficio competente non ha reperito il titolo abilitativo originario dello stabile o altre pratiche edilizie intestate all'esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante l'accesso, l'esecutato dichiara che il condominio è amministrato dalla **** Omissis **** e di essere in regola con gli adempimenti (ALL.7-lotto1 - Verbale di accesso del 25.01.2024). La scrivente ha contattato la società, conferendo con un'addetta all'amministrazione e chiedendo di comunicarle eventuali oneri non corrisposti, tuttavia non ha ricevuto ancora riscontro.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Barletta (BT) - via Firenze, 93, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile è un atrio scoperto a cui si accede dal civico n. 93 di via Firenze, nella fattispecie, da una porta interna all'androne condominiale (ALL.9 - Planimetria dello stato di fatto e ALL.10 - Documentazione fotografica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha proceduto alla verifica della suddetta documentazione, rilevando, relativamente al LOTTO 2, che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La stessa risale, relativamente al lotto 2, sino al 1988;
- La ricostruzione fatta nella relazione notarile si estende, dunque, per un periodo di più di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- Il creditore procedente ha depositato, alcuni estratti di mappa catastale. Non ha depositato alcun estratto catastale storico;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato civile degli esecutati, la scrivente ha, pertanto, inoltrato relativa richiesta a mezzo PEC ai competenti uffici del Comune di Barletta, non avendo, ad oggi, ricevuto riscontro alcuno (si veda la sezione analoga, relativamente al LOTTO 1).
- l'esperto stimatore ha proceduto, inoltre, ad una visura storica per immobile (ALL. 11) tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate, la quale ha confermato la ricostruzione della provenienza del bene esposta nella certificazione sostitutiva depositata dal creditore. La scrivente ha, inoltre, effettuato un'ispezione ipotecaria per immobile, riportando le varie formalità gravanti sullo stesso (ALL. 12).
- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali;
- dalla lettura della visura storica, non nei venti anni antecedenti la procedura, infine, non risultano variazioni inerenti ai dati di identificazione catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
ATRIO ESTERNO	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
ATRIO SCOPERTO	120,62 mq	128,60 mq	0,02	2,57 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda reale del bene è di 154,27 mq. La consistenza è stata opportunamente omogenizzata al 10% fino a 25 mq e al 2% per la restante parte, in ragione dell'assimilazione ad un'area scoperta di pertinenza esclusiva effettuata ai fini della stima, come verrà più avanti illustrato.

DATI CATASTALI

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
	133	423	1		C6	6				T	

Corrispondenza catastale

C'è una corrispondenza planimetrica (si veda ALL. 13 - Planimetria catastale), sebbene vi sia una rappresentazione di un affaccio, a parere della scrivente, non completamente corretta ma suscettibile di interpretazione. Tuttavia, il bene è accatastato come categoria C6, pur non avendone le caratteristiche. Manca, infatti, un accesso carrabile. Si ritiene, dunque, necessario un aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in stato pressoché di abbandono e necessita di interventi manutentivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Un primo tentativo di accesso è stato effettuato in data 21.11.2023. Si legge, dal relativo verbale, depositato dal custode nominato in data 05.12.2023 (ALL.14):

"Erano presenti oltre alla sottoscritta e al Ctu, signora **** Omissis ****, figlia del debitore esecutato e il legale del debitore esecutato, Avv. **** Omissis ****. L'accesso si è limitato ad un sopralluogo nell'androne condominiale di Via Firenze n. 93, poiché il Legale (...) ha dichiarato, come da verbale allegato, che:

- il Sub1 è atrio condominiale di cui non possiede il Sig. Ziri le chiavi". (ALL.15 - Relazione sul primo accesso)

Tuttavia, in occasione dell'accesso del 26.04.2024, il legale, in rappresentanza del debitore esecutato, ha consentito l'accesso all'esperto stimatore ed al custode. Attualmente, l'area scoperta è vuota. Su di essa, si affacciano diverse aperture afferenti all'immobile di via Firenze 93 e a quelli adiacenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 22/09/1988	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/03/1986			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1986 al 22/09/1988	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/03/1986			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1986 al 22/09/1988	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/03/1986			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1986 al 22/09/1988	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/03/1986			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1986 al 22/09/1988	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/03/1986			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1988	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/09/1988			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRANI il 23/09/2022
Reg. gen. 22185 - Reg. part. 3077
Importo: € 550.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 537.096,92

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 31/05/2017
Reg. gen. 12055 - Reg. part. 9212
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n. 1006 del 08/06/2023 (CANCELLAZIONE)
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 07/06/2023
Reg. gen. 12636 - Reg. part. 10157
Formalità a carico della procedura

In data 15/01/2024, l'Agenzia delle Entrate ha depositato, nell'ambito della suddetta procedura, un intervento per un credito di € 3.261.832,11 nei confronti del debitore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La sottoscritta ha effettuato due accessi agli atti presso lo Sportello Unico Edilizio del Comune di Barletta, reperendo la Concessione Edilizia n. 4/1989 del 03.02.1989 e relative varianti, con allegati elaborati grafici (ALL.15). Da tali elaborati si evince che, in adiacenza al cespite, sorge un'autorimessa, la cui rampa conduce al piano interrato sottostante il bene in oggetto. Su tale rampa, insiste attualmente un manufatto, posto a copertura della stessa e che ha un'estensione maggiore rispetto a quanto ravvisabile nell'ultimo stato regolarmente licenziato reperito. Tuttavia, data la parzialità dei documenti reperiti finora e data la rappresentazione riportata nell'accatastamento, si presume che tale discrepanza risalga alla costruzione dello stabile. Pertanto, tenendo presente le superfici indicate nella documentazione di cui sopra, ad opinione della sottoscritta, il divario rientrerebbe tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Il certificato di agibilità riguarda l'intero stabile edificato (ALL.16- Certificato di agibilità).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La scrivente ha chiesto ai condomini informazioni circa l'amministratore di condominio, identificato nell'**** Omissis ****, il quale ha specificato che il bene in questione non è compreso nelle tabelle millesimali e che, pertanto, non vi è mai stata, durante il proprio mandato come amministratore, alcuna contribuzione corrisposta in merito. Inoltre, lo stesso ha precisato che i condomini non fruiscono dell'immobile in questione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagnì, n.1 (già via R. Girondi, n. 41)

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Il bene è un piccolo deposito localizzato sotto la rampa delle scale condominiali dello stabile sito in via R. Girondi, n. 37, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****.
Lo stato di fatto è descritto nell'ALL. 17 (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso-via Girondi-Stagnì) e nell'ALL. 18 (Documentazione fotografica-via Girondi-Stagnì).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Il bene è un deposito sottoscala localizzato nell'androne condominiale con accesso da via Gen. Michele Stagnì 1, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis **** (si vedano 23 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e 24 - Documentazione fotografica).
L'ubicazione del bene risultava originariamente essere via Raffaele Girondi, n. 41, ma vi è stato un cambio di denominazione toponomastica, pertanto l'indirizzo attuale sarebbe via Gen. Michele Stagnì, n.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

La scrivente ha proceduto alla verifica della suddetta documentazione, rilevando, relativamente al LOTTO 3, che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La stessa non fa menzione della provenienza del suddetto cespite;
- Il creditore procedente ha depositato, alcuni estratti di mappa catastale. Non ha depositato alcun estratto catastale storico;

- il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato civile degli esecutati, la scrivente ha, pertanto, inoltrato relativa richiesta a mezzo PEC ai competenti uffici del Comune di Barletta, non avendo, ad oggi, ricevuto riscontro alcuno (si veda relativo allegato già citato per il LOTTO 1, consistente nelle comunicazioni a mezzo PEC inviate dalla scrivente ai competenti Uffici).
- l'esperto stimatore ha proceduto, inoltre, ad una visura storica per immobile (ALL.19) tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate ed un'ispezione ipotecaria per immobile, riportando le varie formalità gravanti sullo stesso (ALL.20).
- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali;
- nei venti anni antecedenti la procedura, infine, non risultano variazioni inerenti ai dati di identificazione o alla planimetria catastali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

La scrivente ha proceduto alla verifica della suddetta documentazione, rilevando, relativamente al bene, che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La stessa non fa menzione della provenienza del suddetto cespite;
- Il creditore procedente ha depositato, alcuni estratti di mappa catastale. Non ha depositato alcun estratto catastale storico;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato civile degli esecutati, la scrivente ha, pertanto, inoltrato relativa richiesta a mezzo PEC ai competenti uffici del Comune di Barletta, non avendo, ad oggi, ricevuto riscontro alcuno (si veda relativo allegato già citato per il LOTTO 1, consistente nelle comunicazioni a mezzo PEC inviate dalla scrivente ai competenti Uffici).
- l'esperto stimatore ha proceduto, inoltre, ad una visura storica per immobile (ALL.25) tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate ed un'ispezione ipotecaria per immobile, riportando le varie formalità gravanti sullo stesso (ALL.26).
- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali;
- nei venti anni antecedenti la procedura, infine, non risultano variazioni inerenti ai dati di identificazione o alla planimetria catastali.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	1,97 mq	3,22 mq	1	3,22 mq	1,25 m	
Totale superficie convenzionale:				3,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	1,70 mq	3,02 mq	1	3,02 mq	1,20 m	
Totale superficie convenzionale:				3,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

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
	138	197	9		C2	11					

La planimetria riportata in catasto corrisponde allo stato attuale. Si veda l'ALL.21 - Planimetria catastale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	138	197	26		C2	11					

Corrispondenza catastale

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

La planimetria riportata in catasto corrisponde allo stato di fatto del bene (ALL.25).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Il bene necessita di manutenzione ordinaria delle finiture.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Il bene necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Altezza interna utile: 1,25 m
Str. verticali e pareti: muratura in mattoni e pilastri in c.a.
Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.)
Non vi sono aperture, ad eccezione della porta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In sede di accesso, l'immobile è risultato essere utilizzato come deposito, sebbene non sia stato esplicitato da chi.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data dell'accesso, il bene è risultato sgombro e non utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Il debitore esecutato risulta come unico proprietario del bene nel corso del ventennio precedente il pignoramento, in quanto tale immobile è parte di uno stabile edificato nel 1984 dallo stesso sig. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Non risultano variazioni di proprietà nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TRANI il 16/05/2002

Reg. gen. 10104 - Reg. part. 1502

Importo: € 3.616.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.808.000,00

Note: Rinnovata con l'iscrizione dell'11/04/2022, Registro generale n. 8528 - Registro particolare n. 1121.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRANI il 23/09/2022

Reg. gen. 22185 - Reg. part. 3077

Importo: € 550.000,00

Capitale: € 537.096,92

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 07/06/2023

Reg. gen. 12636 - Reg. part. 10157

In data 15/01/2024, l'Agenzia delle Entrate ha depositato, nell'ambito della suddetta procedura, un intervento per un credito di € 3.261.832,11 nei confronti del debitore.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRANI il 23/09/2022

Reg. gen. 22185 - Reg. part. 3077

Importo: € 550.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 537.096,92

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 31/05/2017

Reg. gen. 12055 - Reg. part. 9212

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1006 del 08/06/2023 (CANCELLAZIONE)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 07/06/2023

Reg. gen. 12636 - Reg. part. 10157

Formalità a carico della procedura

In data 15/01/2024, l'Agenzia delle Entrate ha depositato, nell'ambito della suddetta procedura, un intervento per un credito di € 3.261.832,11 nei confronti del debitore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Lo stabile in cui è insito l'immobile risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 100/1984 (ALL.22). Negli elaborati grafici allegati il bene non sembra essere rappresentato. Tuttavia, data l'epoca dell'accatastamento, si presume il cespite sia stato realizzato durante la costruzione dello stabile pertanto, ad opinione della sottoscritta, data anche la sua superficie, rientrerebbe tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Lo stabile in cui è insito l'immobile risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 100/1984 (ALL.22). Negli elaborati grafici allegati il bene non sembra essere rappresentato. Tuttavia, data l'epoca dell'accatastamento, si presume il cespite sia stato realizzato durante la costruzione dello stabile pertanto, ad opinione della sottoscritta, data anche la sua superficie, rientrerebbe tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA RAFFAELE GIRONDI, 37

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante il sopralluogo, la scrivente ha interloquuto con alcuni condomini, i quali hanno indicato la sig.ra **** Omissis **** in qualità di amministratore di condominio. La scrivente ha provato a contattare la signora per chiedere conferma di tale circostanza tuttavia, ad oggi, non c'è stato riscontro alcuno. L'informazione provvista

dai condomini non è dunque confermata.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante il sopralluogo, la scrivente ha interloquuto con alcuni condomini, i quali hanno indicato la **** Omissis **** in qualità di amministratore di condominio. La scrivente ha provato a contattare la signora per chiedere conferma di tale circostanza tuttavia, ad ogni, non c'è stato riscontro alcuno. L'informazione provvista dai condomini non è dunque confermata.

I beni pignorati stimati sono stati suddivisi in 3 lotti distinti, a seconda della localizzazione geografica e della destinazione d'uso, nello specifico:

LOTTO 1: Immobile residenziale in via E.Fermi, n. 11 (Fg. 132, part. 664, sub. 31)

LOTTO 2: Area scoperta con accesso da via Firenze, n. 93 (Fg. 133, part.423, sub. 1)

LOTTO 3: Depositi siti in via R. Girondi, n. 37 e via Gen. M. Stagnì n. 1 (già via R. Girondi, n. 41) (Fg. 138, part. 197, sub. 9 e sub. 26).

La restante parte dei beni oggetto dell'atto di pignoramento non è stata stimata poiché la sottoscritta non vi ha avuto accesso o perché gli stessi risultavano non più esistenti o, infine, perché alcuni degli stessi beni sono sottoposti a sequestro penale. Infine, due immobili sono stati esclusi dalla procedura con la Rinuncia parziale depositata dal creditore.

L'esperto stimatore ha approfondito le suddette circostanze in una RELAZIONE INTEGRATIVA (ALL.0), che si allega alla presente perizia di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Enrico Fermi, 11

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via Enrico Fermi 11, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****. L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 5 piani fuori terra, con un piano terra occupato da attività commerciali. Si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il cespite, sito al quinto piano, è composto da un ampio vano di ingresso adibito a salotto. Una porta a vetri dà accesso ad un altro ampio vano, sul quale si affacciano la cucina e un disimpegno. Dalla cucina si raggiunge uno dei due bagni, mentre il corridoio porta al secondo bagno e a tre ulteriori vani, adibiti a camere da letto (ALL.1 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e ALL.2 - Documentazione fotografica). I due ambienti della zona giorno (denominati "vano 1" e "vano 2") si affacciano sulla terrazza, della quale una piccola porzione è coperta da tettoia. Il già citato "vano 2" e il cosiddetto "vano 3", sono dotati di balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 664, Sub. 31, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 273.292,60

L'esperto nominato ha utilizzato i seguenti metodi di stima:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

In primo luogo, la scrivente ha determinato la superficie commerciale dell'compendio, altrimenti detta "superficie coperta lorda". Tale dato è stato ottenuto sommando la superficie coperta calpestabile dell'appartamento e la quota opportunamente ponderata delle superfici di ornamento (i balconi e la terrazza).

L'esperto ha proceduto alla determinazione di un prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) prendendo in considerazione le ultime risultanze ufficiali O.M.I. fornite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e disponibili al momento della stima, sia i valori di libero mercato della zona, grazie alle informazioni provviste dalle agenzie immobiliari operanti su Barletta e relative alle compravendite di immobili di caratteristiche analoghe al caso in oggetto.

La scrivente ha poi valutato gli aspetti attrattivi del cespite esaminato (ad esempio la localizzazione a piano attico in presenza di ascensore, l'ottima conservazione delle parti comuni dell'edificio, e via

dicendo), ma anche eventuali aspetti detrattivi.

Moltiplicando il valore di mercato al metro quadro per la consistenza del compendio, e applicando le correzioni e gli aggiustamenti di cui sopra, il C.T.U. ha dunque ottenuto il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA corrispondente a €. 273.292,60.

La sottoscritta ritiene, inoltre, opportuno considerare dei fattori di deprezzamento, nello specifico:

- la riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- le spese di regolarizzazione catastale;
- un computo sommario delle spese di messa a norma dell'impianto elettrico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - via Enrico Fermi, 11	172,97 mq	1.580,00 €/mq	€ 273.292,60	100,00%	€ 273.292,60
				Valore di stima:	€ 273.292,60

Valore di stima: € 273.292,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%
Spese per variazione catastale	300,00	€
Spese per rimessa a norma dell'impianto elettrico datato	5000,00	€

Valore finale di stima: € 226.998,71

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Barletta (BT) - via Firenze, 93, piano T

L'immobile è un atrio scoperto a cui si accede dal civico n. 93 di via Firenze, nella fattispecie, da una porta interna all'androne condominiale (ALL.9 - Planimetria dello stato di fatto e ALL.10 - Documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 423, Sub. 1, Categoria C6Valore di stima del bene: € 7.351,50

Il lotto consiste in un'area scoperta, sulla quale si affacciano alcune finestre afferenti al condominio

sito in via Firenze n. 93, nonché un corpo di fabbrica posto a copertura di una rampa carrabile, la quale dà accesso ad un'autorimessa a piano interrato. L'autorimessa e la già detta rampa non sono parte del compendio pignorato. L'immobile in oggetto è accatastato come categoria C6, comprendente box auto, posti auto scoperti, garage e così via, tuttavia non è possibile che vi accedano autovetture, dato che l'unico ingresso è rappresentato dalla porta localizzata nel portone del civico 93. La sottoscritta ha effettuato due accessi agli atti presso lo Sportello Unico Edilizio del Comune di Barletta, onde verificare la natura dell'unità immobiliare e la ragione di tale destinazione d'uso, reperendo la Concessione Edilizia n. 4/1989 e relative varianti, con allegati elaborati grafici, nei quali l'area viene presumibilmente indicata come "cortile" (ALL. 8-lotto2 - Tavola grafica variante del 30.07.1990 alla C.E.). Pertanto, la scrivente non può procedere alla stima del bene riferendosi alla presente destinazione d'uso catastalmente indicata, ma lo valuterà assimilandolo ad un'area scoperta di pertinenza esclusiva, afferente ad un'immobile residenziale "ipotetico". Il prezzo unitario medio di riferimento per la zona in esame si attesta intorno ai 1450,00 € al mq, cifra che la sottoscritta ha relazionato alla consistenza del bene pignorato, valutato al 10% della superficie per 25 mq e al 2% per la restante parte, ottenendo un valore di mercato complessivo di 7.351,50 €.

Su tale importo andranno effettuati gli opportuni deprezzamenti, tenendo presente le necessità manutentive e l'onorario da corrispondere ad un tecnico per la variazione catastale necessaria e la revisione delle tabelle millesimali condominiali.

Difatti, è inverosimile, allo stato attuale, che il cespite possa essere utilizzato come autorimessa e affini (sarebbe forse auspicabile assimilarlo ad un deposito a cielo aperto, registrarlo come un deposito di categoria C2 e, ridurne la rendita in virtù della mancanza di una copertura). Inoltre, la revisione dei conteggi millesimali (nei quali il bene non è attualmente compreso), si renderebbe necessaria poiché l'unico accesso all'immobile avviene attraverso un'area comune condominiale. Circa le necessità manutentive, è, inoltre, opinione dell'esperto che vadano condotte delle indagini approfondite onde verificare lo stato del solaio di calpestio anche dal punto di vista statico e dell'impermeabilizzazione, data la presenza di un'autorimessa al livello sotterraneo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Compendio pignorato Barletta (BT) - via Firenze, 93, piano T	5,07 mq	1.450,00 €/mq	€ 7.351,50	100,00%	€ 7.351,50
Valore di stima:					€ 7.351,50

Valore di stima: € 7.351,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Onorario tecnico per variazione catastale e revisione tabelle millesimali condominiali	800,00	€

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%
---	-------	---

Valore finale di stima: € 4.713,63

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37

Il bene è un piccolo deposito localizzato sotto la rampa delle scale condominiali dello stabile sito in via R. Girondi, n. 37, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****. Lo stato di fatto è descritto nell'ALL. 17 (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso-via Girondi-Stagnì) e nell'ALL. 18 (Documentazione fotografica-via Girondi-Stagnì).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 197, Sub. 9, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.576,00

L'esperto nominato ha utilizzato i seguenti metodi di stima:

- A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)
- B) Metodo a corpo - a vista
- C) Monoparametrico in base al prezzo medio

In primo luogo, la scrivente ha determinato la superficie commerciale dell'compendio.

L'esperto ha poi proceduto alla determinazione di un prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) prendendo in considerazione le ultime risultanze ufficiali O.M.I. fornite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e disponibili al momento della stima (Dati O.M.I. 2° semestre del 2023), sia i valori di libero mercato della zona, grazie alle informazioni provviste dalle agenzie immobiliari operanti su Barletta e relative alle compravendite di immobili di caratteristiche analoghe al caso in oggetto.

Moltiplicando il valore di mercato al metro quadro per la consistenza del cespite, e applicando le correzioni e gli aggiustamenti opportuni, il C.T.U. ha dunque ottenuto il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA corrispondente a €. 2.576,00,00.

E' tuttavia necessario operare alcuni deprezzamenti, relativi alla necessità di variazione catastale e di eventuale regolarizzazione urbanistica, oltre alle esigenze di manutenzione ordinaria ed alla riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagnì, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)

Il bene è un deposito sottoscala localizzato nell'androne condominiale con accesso da via Gen. Michele Stagnì 1, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis **** (si vedano 23 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e 24 - Documentazione fotografica). L'ubicazione del bene risultava originariamente essere via Raffaele Girondi, n. 41, ma vi è stato un cambio di denominazione toponomastica, pertanto l'indirizzo attuale sarebbe via Gen. Michele Stagnì, n.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 197, Sub. 26, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.416,00

L'esperto nominato ha utilizzato i seguenti metodi di stima:

- A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)
- B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

In primo luogo, la scrivente ha determinato la superficie commerciale dell'compendio.

L'esperto ha poi proceduto alla determinazione di un prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) prendendo in considerazione le ultime risultanze ufficiali O.M.I. fornite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e disponibili al momento della stima (Dati O.M.I. 2° semestre del 2023), sia i valori di libero mercato della zona, grazie alle informazioni provviste dalle agenzie immobiliari operanti su Barletta e relative alle compravendite di immobili di caratteristiche analoghe al caso in oggetto.

Moltiplicando il valore di mercato al metro quadro per la consistenza del cespite, e applicando le correzioni e gli aggiustamenti opportuni, il C.T.U. ha dunque ottenuto il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA corrispondente a €. 2.416,00.

E' tuttavia necessario operare alcuni deprezzamenti, relativi alle esigenze di manutenzione ordinaria ed alla riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37	3,22 mq	800,00 €/mq	€ 2.576,00	100,00%	€ 2.576,00
Bene N° 4 - Deposito Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)	3,02 mq	800,00 €/mq	€ 2.416,00	100,00%	€ 2.416,00
Valore di stima:					€ 4.992,00

Valore di stima: € 4.992,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%
Manutenzione ordinaria	2,00	%

Valore finale di stima: € 4.143,36

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La restante parte dei beni oggetto dell'atto di pignoramento non è stata stimata poiché la sottoscritta non vi ha avuto accesso o perché gli stessi risultavano non più esistenti o, infine, perché alcuni degli stessi beni sono sottoposti a sequestro penale. Infine, due immobili sono stati esclusi dalla procedura con la Rinuncia parziale

depositata dal creditore.

L'esperto stimatore ha approfondito le suddette circostanze in una RELAZIONE INTEGRATIVA (ALL.0), che si allega alla presente perizia di stima.

Si precisa, inoltre, che in data 15/01/2024, l'Agenzia delle Entrate ha depositato, nell'ambito della suddetta procedura, un intervento per un credito di € 3.261.832,11 nei confronti del debitore e che, in data 22.03.2024, è stato riunito alla presente procedura il procedimento n.221/2023, promosso dalla AMCO Spa, in danno dell'esecutato.

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.

Molfetta, li 24/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iannone Ombretta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - RELAZIONE INTEGRATIVA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso-via E. Fermi 11
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica-via E.Fermi 11
- ✓ N° 3 Altri allegati - PEC e mail inviate Uffici Demografici
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica immobile-via E.Fermi 11
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile - via E. Fermi 11
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - via E.Fermi 11
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di accesso 25/01/2024
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione Edilizia in sanatoria n. 762-2004
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso-via Firenze 93
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione fotografica-via Firenze 93
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica immobile- via Firenze 93
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria-via Firenze 93
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria catastale-via Firenze 93
- ✓ N° 14 Altri allegati - Relazione sul primo accesso

- ✓ N° 15 Altri allegati - C.E. 127-1989 e tav. variante del 30.07.1990
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità-via Firenze 93
- ✓ N° 17 Altri allegati - Plan.stato di fatto immobile - via Girondi-Stagnì
- ✓ N° 18 Altri allegati - Doc.fotografica-via Girondi-Stagnì
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visura storica immobile-via Girondi 37
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ispezione ipotecaria-via Girondi 37
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Planimetria catastale-via Girondi 37
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 100/1984-via Girondi-Stagnì
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Visura storica immobile- via Stagnì 1
- ✓ N° 24 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile-via Stagnì 1
- ✓ N° 25 Planimetrie catastali - Planimetria catastale-via Stagnì 1

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Enrico Fermi, 11
Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via Enrico Fermi 11, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****. L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 5 piani fuori terra, con un piano terra occupato da attività commerciali. Si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il cespite, sito al quinto piano, è composto da un ampio vano di ingresso adibito a salotto. Una porta a vetri dà accesso ad un altro ampio vano, sul quale si affacciano la cucina e un disimpegno. Dalla cucina si raggiunge uno dei due bagni, mentre il corridoio porta al secondo bagno e a tre ulteriori vani, adibiti a camere da letto (ALL.1 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e ALL.2- - Documentazione fotografica). I due ambienti della zona giorno (denominati "vano 1" e "vano 2") si affacciano sulla terrazza, della quale una piccola porzione è coperta da tettoia. Il già citato "vano 2" e il cosiddetto "vano 3", sono dotati di balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 664, Sub. 31, Categoria A2

Prezzo base d'asta: € 226.998,71

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Barletta (BT) - via Firenze, 93, piano T
L'immobile è un atrio scoperto a cui si accede dal civico n. 93 di via Firenze, nella fattispecie, da una porta interna all'androne condominiale (ALL.9 - Planimetria dello stato di fatto e ALL.10 - Documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 423, Sub. 1, Categoria C6

Prezzo base d'asta: € 4.713,63

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37
Il bene è un piccolo deposito localizzato sotto la rampa delle scale condominiali dello stabile sito in via R. Girondi, n. 37, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****. Lo stato di fatto è descritto nell'ALL. 17 (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso-via Girondi-Stagni) e nell'ALL. 18 (Documentazione fotografica-via Girondi-Stagni).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 197, Sub. 9, Categoria C2
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi, n. 41)
Il bene è un deposito sottoscala localizzato nell'androne condominiale con accesso da via Gen. Michele Stagni 1, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis **** (si vedano 23 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e 24 - Documentazione fotografica). L'ubicazione del bene risultava originariamente essere via Raffaele Girondi, n. 41, ma vi è stato un cambio di denominazione toponomastica, pertanto l'indirizzo attuale sarebbe via Gen. Michele Stagni, n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 197, Sub. 26, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 4.143,36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.998,71

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Enrico Fermi, 11		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 664, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	172,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato e non necessita di interventi manutentivi. Fa eccezione, l'impianto elettrico, che risulta obsoleto. Le finiture sono ben conservate.		
Descrizione:	Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via Enrico Fermi 11, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****. L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 5 piani fuori terra, con un piano terra occupato da attività commerciali. Si trova in una zona periferica rispetto al centro città, mista residenziale-commerciale, con parcheggi sufficienti e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il cespite, sito al quinto piano, è composto da un ampio vano di ingresso adibito a salotto. Una porta a vetri dà accesso ad un altro ampio vano, sul quale si affacciano la cucina e un disimpegno. Dalla cucina si raggiunge uno dei due bagni, mentre il corridoio porta al secondo bagno e a tre ulteriori vani, adibiti a camere da letto (ALL.1 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e ALL.2 - Documentazione fotografica). I due ambienti della zona giorno (denominati "vano 1" e "vano 2") si affacciano sulla terrazza, della quale una piccola porzione è coperta da tettoia. Il già citato "vano 2" e il cosiddetto "vano 3", sono dotati di balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data dell'accesso, l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato e dalla sig.ra **** Omissis **** (si veda ALL.7- Verbale di accesso del 25.01.2024).		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.713,63

Bene N° 2 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Firenze, 93, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 423, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	5,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in stato pressoché di abbandono e necessita di interventi manutentivi.		
Descrizione:	L'immobile è un atrio scoperto a cui si accede dal civico n. 93 di via Firenze, nella fattispecie, da una porta interna all'androne condominiale (ALL.9 - Planimetria dello stato di fatto e ALL.10 - Documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.143,36

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Raffaele Girondi, 37		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 197, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	3,22 mq
Stato conservativo:	Il bene necessita di manutenzione ordinaria delle finiture.		
Descrizione:	Il bene è un piccolo deposito localizzato sotto la rampa delle scale condominiali dello stabile sito in via R. Girondi, n. 37, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis ****. Lo stato di fatto è descritto nell'ALL. 17 (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso-via Girondi-Stagni) e nell'ALL. 18 (Documentazione fotografica-via Girondi-Stagni).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Gen. Michele Stagni, n.1 (già via R. Girondi,n. 41)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 197, Sub. 26, Categoria C2	Superficie	3,02 mq
Stato conservativo:	Il bene necessita di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Il bene è un deposito sottoscala localizzato nell'androne condominiale con accesso da via Gen. Michele Stagni 1, per la quota di 1/1 di proprietà di **** Omissis **** (si vedano 23 - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso e 24 - Documentazione fotografica). L'ubicazione del bene risultava originariamente essere via Raffaele Girondi, n. 41, ma vi è stato un cambio di denominazione toponomastica, pertanto l'indirizzo attuale sarebbe via Gen. Michele Stagni, n.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA ENRICO FERMI, 11

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TRANI il 29/07/2005
Reg. gen. 19608 - Reg. part. 4916
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a TRANI il 01/04/2015
Reg. gen. 6597 - Reg. part. 623
Importo: € 528.808,30
Capitale: € 264.404,15

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a TRANI il 12/02/2016
Reg. gen. 3307 - Reg. part. 321
Importo: € 163.431,30
Capitale: € 81.715,65

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a TRANI il 18/01/2022
Reg. gen. 962 - Reg. part. 111
Importo: € 3.748.156,86
Capitale: € 1.874.078,43

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRANI il 23/09/2022
Reg. gen. 22185 - Reg. part. 3077
Importo: € 550.000,00
Capitale: € 537.096,92

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Repertorio 459 del 16/07/2004**

Trascritto a TRANI il 31/07/2004
Reg. gen. 16614 - Reg. part. 11430
Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 17/09/2005
Reg. gen. 23395 - Reg. part. 15402
Formalità a carico della procedura
Note: TRASCRIZIONE CANCELLATA CON Annotazione n. 3012 del 23/11/2012.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 31/05/2017

Reg. gen. 12055 - Reg. part. 9212

Note: Annotazione n. 1006 del 08/06/2023 (CANCELLAZIONE)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 07/06/2023

Reg. gen. 12636 - Reg. part. 10157

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 28/11/2023

Reg. gen. 25358 - Reg. part. 20376

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

Contro **** Omissis ****

Note: RIUNITO AL PRESENTE PROCEDIMENTO IL FASCICOLO n. 221/2023 IN DATA 22/03/2024.

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a TRANI il 16/12/2004

Reg. gen. 28567 - Reg. part. 2488

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA FIRENZE, 93, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRANI il 23/09/2022

Reg. gen. 22185 - Reg. part. 3077

Importo: € 550.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 537.096,92

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 31/05/2017

Reg. gen. 12055 - Reg. part. 9212

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1006 del 08/06/2023 (CANCELLAZIONE)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 07/06/2023

Reg. gen. 12636 - Reg. part. 10157

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA GEN. MICHELE STAGNÌ, N.1 (GIÀ VIA R. GIRONDI, N. 41)

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRANI il 23/09/2022
Reg. gen. 22185 - Reg. part. 3077
Importo: € 550.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 537.096,92
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 07/06/2023
Reg. gen. 12636 - Reg. part. 10157
Formalità a carico della procedura