

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	9
Precisioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	9



Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	17

Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19



In data 18/12/2023, il sottoscritto Arch. Consiglio Antonella, con studio in Via Lamaveta, 78 - 76011 - Bisceglie (BT), email maco68@libero.it, PEC antonella.consiglio@archiworldpec.it, cell +39 3383514639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in "Zona 167" residenziale periferica del Comune di Barletta. L'appartamento è costituito da quattro vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un vano ingresso, delimitato da un setto in cartongesso che scherma la zona giorno composta da vano soggiorno con cucina a vista e piccolo vano ripostiglio. Un disimpegno distribuisce la zona notte che comprende tre vani letto e due vani bagno.

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 BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Il bene è costituito da un immobile adibito a box auto sito in "Zona 167" residenziale periferica del Comune di Barletta. Ad esso si accede sia esternamente tramite una rampa carrabile che internamente al fabbricato tramite ascensore.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, 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 BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si specifica che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 05/08/1995 scegliendo il regime di separazione dei beni. Con atto in data 20/06/2017 a rogito del notaio dottor **** Omissis **** del distretto notarile di Trani gli stessi hanno scelto il regime della Comunione legale dei beni. (vedi Estratto di matrimonio in allegati)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile confina a Nord con Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, a sud con giardino, ad est con sub 23 di proprietà **** Omissis ****, ad ovest con altro fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile confina a Nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, ad ovest vano scala, ad est con sub 37 di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	2,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,30 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 4064, Sub. 24 Categoria F3 Superficie catastale 121 mq
Dal 23/01/2014 al 20/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 4064, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 667,52 Piano 2
Dal 20/06/2017 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 4064, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 667,52 Piano 2

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 4064, Sub. 38 Categoria F3 Piano S1
Dal 23/01/2014 al 20/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 4064, Sub. 38 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 140,48 Piano S1
Dal 20/06/2017 al 25/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 4064, Sub. 38 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 140,48 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	4064	24		A3	5	5,5 vani	121 mq	667,52 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	4064	38		C6	5	34 mq	39 mq mq	140,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

L'appartamento è in ottimo stato conservativo, allineato con l'anno di costruzione dello stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Il box auto è in ottimo stato conservativo, allineato con l'anno di costruzione dello stesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile pignorato, un appartamento, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegato Atto di Assegnazione di alloggio di Cooperativa Edilizia repertorio n. 6024/4588.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile pignorato, un box auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegato Atto di Assegnazione di alloggio di Cooperativa Edilizia repertorio n. 6024/4588.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate e hanno il basamento rivestito in gres per esterni; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in tavole di gres porcellanato effetto parquet, il rivestimento dei vani bagno e dell'angolo cottura è in gres e ceramica. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco e vetrocamera, completi di zanzariere. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno laccato

bianco, la porta di ingresso è blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di impianto di allarme e di luci di emergenza, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo a pavimento. I balconi sono attrezzati con armadiature in pvc e sono dotati di chiusure scorrevoli in pvc trasparente, completi di tende oscuranti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate e hanno il basamento rivestito in gres per esterni; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del box auto è in cemento. Il sistema di chiusura è costituito da una serranda elettrica in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Gli immobili risultano occupati dal debitore sig.ra **** Omissis **** (proprietaria per 1/2), dal sig. **** Omissis **** (comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni) e da due figli maggiorenni, come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1972 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Di Martino	26/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	28/07/1972	27281	
Dal 18/03/1979 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Elio Bellecca	18/03/1979		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	27/03/1979	4257	
Dal 23/05/2001 al 21/11/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rodolfo Manno	23/05/2001	105226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	05/06/2001	7822	
Dal 21/11/2001 al 12/09/2006	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rodolfo Manno	21/11/2001	100525	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/12/2001	16371	
Dal 24/04/2003 al 27/06/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Brandi Giovanni Battista	24/04/2003	7457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	05/05/2003	7598	
Dal 12/09/2006 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Decreto di Espropriazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale Comune di Barletta	12/09/2006	415	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	28/10/2006	25974	17461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	02/10/2006	2385	
Dal 27/06/2008 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Decreto di Espropriazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Segretario Generale Comune di Barletta	27/06/2008	247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/04/2009	6876	4756
Dal 27/06/2008 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Decreto di Espropriazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale del Comune di Barletta	27/06/2008	245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/10/2008	21409	15221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	15/07/2008	542	
Dal 06/08/2008 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Decreto di Espropriazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dirigente Settore Lavori Pubblici di Barletta	06/08/2008	307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/10/2008	21358	15195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	28/08/2008	4042	
Dal 17/11/2008 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Decreto di Espropriazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale Comune di barletta	17/11/2008	506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	11/02/2009	2627	1846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	09/12/2008	1003	
Dal 16/10/2009 al 19/07/2011	**** Omissis ****	Atto di Convenzione per assegnazione diritto di proprietà (Cessione dei diritti reali a titolo oneroso)			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanna Dilillo	16/10/2009	34843	8747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	11/11/2009	22879	15450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	10/11/2009	8264			
Dal 16/10/2009 al 19/07/2011	**** Omissis ****	Atto di Convenzione per assegnazione diritto di proprietà (Convenzione Edilizia)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanna Dilillo	16/10/2009	34843	8747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	11/11/2009	22880	15451
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Barletta	10/11/2009	8264	1T		
Dal 19/07/2011 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Atto di cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Catapano	19/07/2011	2785	2096
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	01/08/2011	16263	11472
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Barletta	01/08/2011	5938			
Dal 23/01/2014 al 20/06/2017	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Catapano	23/01/2014	4261	3228
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	04/02/2014	1779	1433
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	31/01/2014	726	
Dal 20/06/2017 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Assegnazione di alloggio di Cooperativa Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Catapano	20/06/2017	6024	4588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/06/2017	13595	10312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Barletta	22/06/2017	5267	1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 24/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di contratto di mutuo
Iscritto a Trani il 01/12/2014
Reg. gen. 20039 - Reg. part. 2113
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Rogante: notaio Giuseppe Catapano
Data: 28/11/2014

Note: Atto di frazionamento, stipulato dallo stesso notaio in data 24/03/2017 rep. 5887/4492, annotato a margine della sopracitata formalità in data 29/03/2017 al n. 824 di formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trani il 11/05/2018
Reg. gen. 10591 - Reg. part. 1294
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.262,89
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 6.737,11
Rogante: Tribunale di Taranto
Data: 08/11/2017
N° repertorio: 2683
N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 31/01/2020
Reg. gen. 1946 - Reg. part. 268
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.235,00
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 17/01/2020
N° repertorio: 111
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 13/06/2018
Reg. gen. 13330 - Reg. part. 10137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 07/12/2018
Reg. gen. 26112 - Reg. part. 19725
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Decreto di fissazione dell'udienza**

Trascritto a Trani il 30/03/2022

Reg. gen. 7565 - Reg. part. 5939

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 01/08/2023

Reg. gen. 17323 - Reg. part. 13968

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

In base al PRG del Comune di Barletta l'immobile ricade nel perimetro del nuovo Piano per l'Edilizia Economica e popolare (P.E.E.P.) del Piano di Zona ai sensi della Legge 167/1962.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

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.

- Permesso di Costruire n. 987 del 16/10/2010 - PEEP/2010 in forza di Convenzione stipulata in data 16/10/2009 tra il Comune di Barletta e le società cooperative Casa Nova e Casa Felice.
Con la suddetta convenzione l'amministrazione comunale ha ceduto alle due società cooperative le aree per la realizzazione dei Fabbricati "6 - 7" del Lotto 4 Settore 4.
- Atto di vincolo destinazione a parcheggio del 28/07/2016 rep. 5608/4272 trascritto a Trani il 02/08/2016 ai numeri 16775/12724 e 16776/12725, registrato a Barletta il 01/08/2016 al n. 6798.
- SCIA prot. 20809 del 06/04/2016 (variante non sostanziale al Permesso di Costruire)
- SCIA prot. 70758 del 15/11/2011.
- Certificato di Agibilità del 14/06/2017.

Vedi Pratiche edilizie allegate

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 ad eccezione di piccole difformità sanabili.



Si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

realizzazione di strutture in pvc a chiusura delle nicchie allocate alle estremità dei due balconi. (Vedi documentazione fotografica). Le difformità sono regolabili tramite la rimozione delle strutture in pvc.

Oneri di regolarizzazione: € 500,00 (per rimozione di chiusure in pvc)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile 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.

- Permesso di Costruire n. 987 del 16/10/2010 - PEEP/2010 in forza di Convenzione stipulata in data 16/10/2009 tra il Comune di Barletta e le società cooperative Casa Nova e Casa Felice.
Con la suddetta convenzione l'amministrazione comunale ha ceduto alle due società cooperative le aree per la realizzazione dei Fabbricati "6 - 7" del Lotto 4 Settore 4.
- Atto di vincolo destinazione a parcheggio del 28/07/2016 rep. 5608/4272 trascritto a Trani il 02/08/2016 ai numeri 16775/12724 e 16776/12725, registrato a Barletta il 01/08/2016 al n. 6798.
- SCIA prot. 20809 del 06/04/2016 (variante non sostanziale al Permesso di Costruire)
- SCIA prot. 70758 del 15/11/2011.
- Certificato di Agibilità del 14/06/2017.

Vedi Pratiche edilizie allegate

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 22, INTERNO 4, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.056,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA DON PINO PUGLISI N. 15, INTERNO 5, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 288,00

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in "Zona 167" residenziale periferica del Comune di Barletta. L'appartamento è costituito da quattro vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un vano ingresso, delimitato da un setto in cartongesso che scherma la zona giorno composta da vano soggiorno con cucina a vista e piccolo vano ripostiglio. Un disimpegno distribuisce la zona notte che comprende tre vani letto e due vani bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 4064, Sub. 24, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 250.100,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1

Il bene è costituito da un immobile adibito a box auto sito in "Zona 167" residenziale periferica del Comune di Barletta. Ad esso si accede sia esternamente tramite una rampa carrabile che internamente al fabbricato tramite ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 4064, Sub. 38, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.100,00

Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2	122,00 mq	2.050,00 €/mq	€ 250.100,00	100,00%	€ 250.100,00
Bene N° 2 - Garage Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1	38,00 mq	950,00 €/mq	€ 36.100,00	100,00%	€ 36.100,00
Valore di stima:					€ 286.200,00

Valore di stima: € 286.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	500,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 257.080,00

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Barletta, agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatori del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

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

Bisceglie, li 17/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Consiglio Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificato Residenza Tridente
- ✓ Altri allegati - Certificato residenza Ricatti
- ✓ Altri allegati - Stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Visura storica appartamento
- ✓ Altri allegati - Visura storica box auto
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale appartamento
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale box auto
- ✓ Altri allegati - Agenzia delle entrate - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - Atto di convenzione rep. 34843
- ✓ Altri allegati - Atto di assegnazione di alloggio rep. 6024
- ✓ Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica