

TRIBUNALE DI TRANI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Nicolò Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.

promossa da

ESINO SECURITISATION S.R.L.

Codice fiscale: 16635471002

contro

Codice fiscale:

Nato il 15/09/1965

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 460.489,60	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2.....	24

INCARICO

In data 17/12/2024, il sottoscritto Ing. De Nicolò Nicola, con studio in Piazza Federico Di Svevia, 19 - 76121 - Barletta (BT), email nicola.denicolo@yahoo.it, PEC nicola.denicolo@ingpec.eu, Tel. 347 0818941, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Locale uso ufficio posto al piano terra del fabbricato in Barletta alla via Paolo Ricci (denominato SCALA A), con accesso principale dal civico n. 2A, ed altri accessi dai civici n. 2 e n. 2/B, nonché dal portoncino adiacente al portone di ingresso al fabbricato condominiale (civico 2/C).

Il locale è attualmente adibito a studio medico dentistico, e si compone pertanto di una sala d'attesa, con annessa segreteria per il ricevimento, n. 4 sale operative, una seconda sala d'attesa in prossimità della stanza per radiologia e di n. 2 uffici, n. 3 vani per magazzino/archivio, sala di sterilizzazione, n. 2 depositi (di cui uno per rifiuti speciali ed uno per materiale pulito), disimpegni per l'accesso alle differenti zone del locale, spogliatoio e wc per il personale, ulteriori 4 bagni, di cui uno per disabili, ripostiglio e vano per il server.

Risultano di pertinenza del bene due porzioni di terrazzini in piano terra, indicati a "verde" nella relativa planimetria catastale.

L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Locale uso box auto al piano interrato, sviluppantesi in proiezione al di sotto della SCALA B del complesso di fabbricati, con accesso mediante rampa carrabile in corrispondenza del civico n. 2. Tale locale risulta diviso in due da tramezzatura; al primo si accede per mezzo di serranda metallica mediante la corsia di manovra dell'autorimessa condominiale, mentre al secondo si accede per mezzo di una porta REI posta nel corridoio zona filtro che collega l'autorimessa condominiale con il vano scala condominiale.

L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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

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

Per l'accesso nella porzione di locale per mezzo di serranda metallica, è stato necessario l'intervento di un fabbro, con successivo cambio di serratura, nel corso del sopralluogo del 21 gennaio 2025 (terzo accesso). Invece, per l'accesso nella restante parte del locale, per mezzo di porta REI, sono state fornite le chiavi da parte del conduttore del locale in piano terra, ed il relativo sopralluogo è stato effettuato in data 16 gennaio 2025 (secondo accesso).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

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

- **V** **---**)
Codice fiscale: **-----**
Nato il 15/09/1965

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

- Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

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

•)
Codice fiscale:

Nato il 15/09/1965

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

- WILLE KOLLMAR WALTER (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Il bene confina con BCNC su tre lati (vano scala condominiale e piazzale esterno) e con proprietà Habitat Costruzioni S.r.l. sul restante lato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Il bene confina con BCNC su tre lati (rampa carrabile, corsia di manovra e disimpegni - tutti condominiali), mentre sul restante lato confina in parte con altro BCNC (disimpegno e vano scala condominiale) ed in parte con proprietà per 1/2 Corvasce Daniela e per 1/2 Lanotte Vito.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Ufficio	300,00 mq	336,00 mq	1	336,00 mq	3,80 m	terra
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,18	3,96 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				339,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				339,96 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2006 al 22/01/2008	Gruppo Edile Lombardi S.r.l.	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48 Categoria A10
Dal 22/01/2008 al 17/09/2009	Habitat Costruzioni S.p.A.	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48 Categoria A10
Dal 17/09/2009 al 04/08/2025	v	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48 Categoria A10 Cl.1, Cons. 16,5 Superficie catastale 332 mq Rendita € 5.581,61 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2006 al 22/01/2008	Gruppo Edile Lombardi S.r.l.	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48 Categoria A10
Dal 22/01/2008 al 17/09/2009	Habitat Costruzioni S.p.A.	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48 Categoria A10
Dal 17/09/2009 al 04/08/2025	M	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48 Categoria A10 Cl.1, Cons. 16,5 Superficie catastale 332 mq Rendita € 5.581,61 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	3358	48		A10	1	16,5	332 mq	5581,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Quest'ultima, infatti, si riferisce al bene oggetto di pignoramento all'epoca di realizzazione. Successivamente il bene è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne e rimodulazione di alcuni spazi della clinica odontoiatrica (CILA prot. n. 15091 del 22.02.2023); ad ultimazione di tali lavori, non si è dato seguito con l'aggiornamento della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	3358	225		C6	5	40 mq	37 mq	165,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Quest'ultima, infatti, riporta un unico locale con accesso attestato sulla corsia di manovra, della superficie netta di circa 40 mq. Lo stato dei luoghi, invece, evidenzia una tramezzatura che divide in due il bene oggetto di pignoramento. La prima porzione del locale, con accesso mediante serranda metallica sulla corsia di manovra, sviluppa una superficie di circa 15 mq; la seconda parte del locale, con accesso mediante porta REI su disimpegno condominiale, sviluppa una superficie di circa 25 mq. In questa porzione di locale sono presenti quadri elettrici, serbatoi e centraline di controllo d'impianto, a servizio del locale in piano terra.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

L'immobile è in perfette condizioni, sia nelle finiture edili (di buona qualità) che nelle dotazioni impiantistiche (efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo ai fini di studio medico dentistico). Risultano altresì integre le murature (sia quelle perimetrali che quelle di divisione degli spazi interni), le controsoffittature e tutte le parti strutturali a vista. Non sono necessari interventi di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

L'immobile è in buone condizioni, sia nelle finiture edili che nelle dotazioni impiantistiche, per la tipologia di uso del bene (box auto). Non sono necessari interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Come si può evincere dalla visura catastale e dall'Articolo III dell'atto di compravendita a rogito notaio Brandi del 17/09/2009 rep. 21208, sono parti comuni ed individuati quali beni comuni non censibili all'intero complesso edilizio di cui il bene immobile fa parte:

- verde, camminamento, posteggio autoidrante VVF, centrale pompa antincendio e riserva idrica antincendio, riportate ai sub 1, 11, 43, 284 e 285;
- posti auto disabili, riportati ai sub 2, 39 e 45;
- vani contatori gas e riserve idriche palazzina A (sub 49, 289 e 286);
- vano scala, androni, ascensori e disimpegni (sub 50).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Come si può evincere dalla visura catastale e dall'Articolo III dell'atto di compravendita a rogito notaio Brandi del 17/09/2009 rep. 21208, sono parti comuni ed individuati quali beni comuni non censibili all'intero complesso edilizio di cui il bene immobile fa parte:

- a) verde, camminamento, posteggio autoidrante VVF, centrale pompa antincendio e riserva idrica antincendio, riportate ai sub 1, 11, 43, 284 e 285;
- b) posti auto disabili, riportati ai sub 2, 39 e 45;
- c) vani contatori gas e riserve idriche palazzina A (sub 49, 289 e 286);
- d) vano scala, androni, ascensori e disimpegni (sub 50).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A**

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

Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in latero-cemento; le fondazioni sono a travi rovesce, del tipo continuo, a formare un graticcio. Le pareti esterne sono in laterizio alveolare del tipo "Poroton", oltre intonaco e tinteggiatura. Gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico. Le murature di divisione degli spazi interni sono in parte in laterizi forati (spessore 10 cm) ed in parte con pareti in cartongesso (spessore 12 cm).

La pavimentazione è in gres ceramico, mentre pavimenti e rivestimenti di bagni ed antibagni sono in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'altezza interna utile, in corrispondenza della controsoffittatura, è di 3,00 m. Nel cavedio al di sopra della controsoffittatura sono presenti le dorsali impiantistiche. E' presente un impianto di climatizzazione caldo-freddo mediante split, impianto di allarme antintrusione, impianto elettrico ed impianto idrico-fognario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

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

Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in latero-cemento; le fondazioni sono a travi rovesce, del tipo continuo, a formare un graticcio. Le pareti esterne sono in calcestruzzo aerato autoclavato (tipo Gasbeton), così come la muratura di divisione interna, oltre tinteggiatura. Gli accessi al locale sono una serranda metallica ed una porta antincendio REI.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'altezza interna utile è di 3,30 m.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2022
- Scadenza contratto: 14/09/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La parte del locale con accesso da corsia di manovra (mediante serranda metallica) risulta libera; all'interno sono state rinvenute masserizie varie. La parte del locale con accesso da disimpegno condominiale (porta REI) risulta occupato da dotazioni impiantistiche a servizio del locale in piano terra; tuttavia, tale locale non rientra tra i beni oggetto del contratto di locazione, di cui si è detto con riferimento al bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1999	COMUNE DI BARLETTA proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00741610729	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2006	GRUPPO EDILE LOMBARDI S.r.l.	Atto di cessione			

	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 04399110727	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale Barletta	22/05/2006	341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 22/01/2008	HABITAT COSTRUZIONI S.p.A. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 04399110727	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Fornaro	22/01/2008	175735	
		Trascrizione			
Dal 17/09/2009	13/09/1965 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brandi Giovanni Battista	17/09/2009	21208	7969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	23/09/2009	18973	12947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	22/09/2009	6969	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.

L'atto di provenienza del bene (Atto di compravendita a rogito Notaio Brandi del 17/09/2009) verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1999	COMUNE DI BARLETTA proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00741610729	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2006	GRUPPO EDILE LOMBARDI S.r.l. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 04399110727	Atto di cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale Barletta	22/05/2006	341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2008	HABITAT COSTRUZIONI S.p.A. proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 04399110727	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Fornaro	22/01/2008	175735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/09/2009

15/09/1965 proprietà
1/1 in regime di
separazione dei beni
Cassa di Risparmio di Bari

C

Atto di compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Brandi Giovanni Battista	17/09/2009	21208	7969

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trani	23/09/2009	18973	12947

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	22/09/2009	6969	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.

L'atto di provenienza del bene (Atto di compravendita a rogito Notaio Brandi del 17/09/2009) verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 10/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Roma il 07/12/2016
Reg. gen. 4362 - Reg. part. 1416
Importo: € 84.160,58
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 12/11/2020
Reg. gen. 22320 - Reg. part. 2648
Importo: € 25.000,00

A favore di Mascolo Rosa
Contro

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di accertamento
Iscritto a Roma il 02/05/2022
Reg. gen. 10528 - Reg. part. 1413
Importo: € 684.908,72
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro WILLE KOLLMAR WALTER

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 25/07/2024
Reg. gen. 17144 - Reg. part. 13869
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 10/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 25/07/2024
Reg. gen. 17144 - Reg. part. 13869
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nel Nuovo Piano di Zona 167 e facente parte del complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica denominato, nell'ambito del predetto Piano, "Settore 3 - Lotto 3.1 - Blocchi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nel Nuovo Piano di Zona 167 e facente parte del complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica denominato, nell'ambito del predetto Piano, "Settore 3 - Lotto 3.1 - Blocchi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

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.

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

- permesso di costruire n. 587/2006 del 20.06.2006;
- D.I.A. in variante dell'08.08.2007, prot. n. 46165 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 12.09.2007;
- D.I.A. in variante del 17.04.2008, prot. n. 24766 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 08.09.2008.

Per il bene oggetto di pignoramento, inoltre, è stato rilasciato certificato di agibilità in data 19.12.2008.

Infine, la Società attualmente locataria del bene ha presentato CILA prot. n. 15091 del 22.02.2003 per lavori di manutenzione straordinaria (modifica interna e rimodulazione di alcuni spazi della clinica dentistica), e successiva comunicazione di fine lavori in data 19.04.2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla CILA prot. n. 15091 del 22.02.2003.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

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.

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

- permesso di costruire n. 587/2006 del 20.06.2006;
- D.I.A. in variante dell'08.08.2007, prot. n. 46165 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 12.09.2007;
- D.I.A. in variante del 17.04.2008, prot. n. 24766 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 08.09.2008.

Per il bene oggetto di pignoramento, inoltre, è stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 15.12.2008. Risulta altresì in atti attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio per l'intera autorimessa al piano interrato del fabbricato, con prot. n. 28088 del 17.11.2020, e scadenza il 17.11.2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è difforme da quello legittimo (D.I.A. in variante del 17.04.2008, prot. n. 24766), per la presenza di una tramezzatura interna che divide l'u.i.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 620,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.240,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo delle spese qui riportato si deve intendere quale totale per i due beni costituenti il lotto unico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 620,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.240,00

L'importo delle spese qui riportato si deve intendere quale totale per i due beni costituenti il lotto unico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A**

Locale uso ufficio posto al piano terra del fabbricato in Barletta alla via Paolo Ricci (denominato SCALA A), con accesso principale dal civico n. 2A, ed altri accessi dai civici n. 2 e n. 2/B, nonché dal portoncino adiacente al portone di ingresso al fabbricato condominiale (civico 2/C). Il locale è attualmente adibito a studio medico dentistico, e si compone pertanto di una sala d'attesa, con annessa segreteria per il ricevimento, n. 4 sale operative, una seconda sala d'attesa in prossimità della stanza per radiologia e di n. 2 uffici, n. 3 vani per magazzino/archivio, sala di sterilizzazione, n. 2 depositi (di cui uno per rifiuti speciali ed uno per materiale pulito), disimpegni per l'accesso alle differenti zone del locale, spogliatoio e wc per il personale, ulteriori 4 bagni, di cui uno per disabili, ripostiglio e vano per il server. Risultano di pertinenza del bene due porzioni di terrazzini in piano terra, indicati a "verde" nella relativa planimetria catastale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 475.944,00

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

L'immobile è urbanisticamente regolare, mentre è necessario aggiornare la planimetria catastale allo

stato dei luoghi (vedi CILA prot. n. 15091 del 22.02.2023), con una spesa di circa 500,00 euro, comprensiva dei tributi catastali.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2**

Locale uso box auto al piano interrato, sviluppantesi in proiezione al di sotto della SCALA B del complesso di fabbricati, con accesso mediante rampa carrabile in corrispondenza del civico n. 2. Tale locale risulta diviso in due da tramezzatura; al primo si accede per mezzo di serranda metallica mediante la corsia di manovra dell'autorimessa condominiale, mentre al secondo si accede per mezzo di una porta REI posta nel corridoio zona filtro che collega l'autorimessa condominiale con il vano scala condominiale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3358, Sub. 225, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 39.600,00

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

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, è necessario procedere ad una CILA in sanatoria, con aggiornamento di planimetria catastale, con una spesa di circa 3.000,00 euro, comprensiva di oneri per sanzioni, tributi ed oneri tecnici.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A	339,96 mq	1.400,00 €/mq	€ 475.944,00	100,00%	€ 475.944,00
Bene N° 2 - Garage Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2	44,00 mq	900,00 €/mq	€ 39.600,00	100,00%	€ 39.600,00
Valore di stima:					€ 515.544,00

Valore di stima: € 515.544,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro - oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 460.489,60

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

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

Barletta, li 29/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. De Nicolò Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Titoli abilitativi edilizi (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 29/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A
Locale uso ufficio posto al piano terra del fabbricato in Barletta alla via Paolo Ricci (denominato SCALA A), con accesso principale dal civico n. 2A, ed altri accessi dai civici n. 2 e n. 2/B, nonché dal portoncino adiacente al portone di ingresso al fabbricato condominiale (civico 2/C). Il locale è attualmente adibito a studio medico dentistico, e si compone pertanto di una sala d'attesa, con annessa segreteria per il ricevimento, n. 4 sale operative, una seconda sala d'attesa in prossimità della stanza per radiologia e di n. 2 uffici, n. 3 vani per magazzino/archivio, sala di sterilizzazione, n. 2 depositi (di cui uno per rifiuti speciali ed uno per materiale pulito), disimpegni per l'accesso alle differenti zone del locale, spogliatoio e wc per il personale, ulteriori 4 bagni, di cui uno per disabili, ripostiglio e vano per il server. Risultano di pertinenza del bene due porzioni di terrazzini in piano terra, indicati a "verde" nella relativa planimetria catastale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nel Nuovo Piano di Zona 167 e facente parte del complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica denominato, nell'ambito del predetto Piano, "Settore 3 - Lotto 3.1 - Blocchi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2
Locale uso box auto al piano interrato, sviluppantesi in proiezione al di sotto della SCALA B del complesso di fabbricati, con accesso mediante rampa carrabile in corrispondenza del civico n. 2. Tale locale risulta diviso in due da tramezzatura; al primo si accede per mezzo di serranda metallica mediante la corsia di manovra dell'autorimessa condominiale, mentre al secondo si accede per mezzo di una porta REI posta nel corridoio zona filtro che collega l'autorimessa condominiale con il vano scala condominiale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3358, Sub. 225, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nel Nuovo Piano di Zona 167 e facente parte del complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica denominato, nell'ambito del predetto Piano, "Settore 3 - Lotto 3.1 - Blocchi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3".

Prezzo base d'asta: € 460.489,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 460.489,60

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3358, Sub. 48, Categoria A10	Superficie	339,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in perfette condizioni, sia nelle finiture edili (di buona qualità) che nelle dotazioni impiantistiche (efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo ai fini di studio medico dentistico). Risultano altresì integre le murature (sia quelle perimetrali che quelle di divisione degli spazi interni), le controsoffittature e tutte le parti strutturali a vista. Non sono necessari interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Locale uso ufficio posto al piano terra del fabbricato in Barletta alla via Paolo Ricci (denominato SCALA A), con accesso principale dal civico n. 2A, ed altri accessi dai civici n. 2 e n. 2/B, nonché dal portoncino adiacente al portone di ingresso al fabbricato condominiale (civico 2/C). Il locale è attualmente adibito a studio medico dentistico, e si compone pertanto di una sala d'attesa, con annessa segreteria per il ricevimento, n. 4 sale operative, una seconda sala d'attesa in prossimità della stanza per radiologia e di n. 2 uffici, n. 3 vani per magazzino/archivio, sala di sterilizzazione, n. 2 depositi (di cui uno per rifiuti speciali ed uno per materiale pulito), disimpegni per l'accesso alle differenti zone del locale, spogliatoio e wc per il personale, ulteriori 4 bagni, di cui uno per disabili, ripostiglio e vano per il server. Risultano di pertinenza del bene due porzioni di terrazzini in piano terra, indicati a "verde" nella relativa planimetria catastale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Paolo Ricci 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3358, Sub. 225, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni, sia nelle finiture edili che nelle dotazioni impiantistiche, per la tipologia di uso del bene (box auto). Non sono necessari interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Locale uso box auto al piano interrato, sviluppantesi in proiezione al di sotto della SCALA B del complesso di fabbricati, con accesso mediante rampa carrabile in corrispondenza del civico n. 2. Tale locale risulta diviso in due da tramezzatura; al primo si accede per mezzo di serranda metallica mediante la corsia di manovra dell'autorimessa condominiale, mentre al secondo si accede per mezzo di una porta REI posta nel corridoio zona filtro che collega l'autorimessa condominiale con il vano scala condominiale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il		

	quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2/A

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Roma il 07/12/2016
Reg. gen. 4362 - Reg. part. 1416
Importo: € 84.160,58
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro WILLE KOLLMAR WALTER
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 12/11/2020
Reg. gen. 22320 - Reg. part. 2648
Importo: € 25.000,00
A favore di Mascolo Rosa
Contro WILLE KOLLMAR WALTER

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 25/07/2024
Reg. gen. 17144 - Reg. part. 13869
Contro WILLE KOLLMAR WALTER

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA PAOLO RICCI 2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 25/07/2024
Reg. gen. 17144 - Reg. part. 13869
Contro WILLE KOLLMAR WALTER