

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarantini Virginia, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2023 del R.G.E.	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



CONFINI

L'immobile di cui trattasi confina con proprietà [REDACTED] #, viale Russia, via Polonia e vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	37,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	2,70 m	2
Abitazione	74,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/2010 al 31/01/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Pg. 23, Part. 1362, Sub. 23 Categoria A3 Cl. 6, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 08/07/2011 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Pg. 23, Part. 1362, Sub. 13 Categoria A3 Cl. 6, Cons. 5,5 Rendita € 426,08
Dal 08/07/2011 al 16/09/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Pg. 23, Part. 1362, Sub. 13 Categoria A3 Cl. 6, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 426,08 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piasso	Graffato
	23	1362	13		A3	6	5,5	84 mq	426,08 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NNE

Altezza interna utile: 2,70 m

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

Solai: in cemento armato

Pareti interne: in mattoni con finitura in intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso blindata con pannellatura in legno, porte interne in legno a scrigno e a battente

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, impianto di allarme, impianto idrico sanitario in buone condizioni.

Presente anche impianto di climatizzazione/riscaldamento a split. Il fabbricato è inoltre dotato di impianto a pannelli solari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] (debitore esecutato) nonché del coniuge [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2001 al 03/02/2010	Comuni Codice ██████████	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	14/11/2001	██████████	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	29/11/2001	██████████	██████████
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/11/2001 al 03/02/2010	Comuni Codice ██████████	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	14/11/2001	██████████	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	29/11/2001	██████████	██████████
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/02/2010 al 31/01/2011	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Cessione di Diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	03/02/2010	██████████	██████████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	10/02/2010	██████████	██████████
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/01/2011	██████████ ██████████ ██████████	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████		██████████	██████████
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Trani	16/02/2011	██████████	██████████		

Publicazione
ripubblicazione o ripro

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritt

[REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

12 di 24



L'immobile di cui trattasi confina con corsia di manovra, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED].

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Balcone scoperto	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	4,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/2010 al 31/01/2011	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 30 Categoria C5 Cl. 4, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 39,04 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classo e	Coesiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Gratato

Publicazione
ripubblicazione o ripro

								*			
	23	1362	30		06	4	18	20 mq	39,04€	51	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NNE

Altezza interna utile: 2,70 m

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

Solai: in cemento armato

Pareti interne: in mattoni con finitura in intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: saracinesca metallica con apertura sia elettrica, sia manuale

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Del 14/11/2001 al 03/02/2010	Comun Codice [REDACTED]	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

		Trani	29/11/2001	████	████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2001 al 03/02/2010	Comun █████ si Codice █████	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		████	14/11/2001	████	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	29/11/2001	████	████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2010 al 31/01/2011	████████████████████	Cessione di Diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		████████████████████	03/02/2010	████████████████████	████
		████████████████████	████████████████████	████████████████████	████████████████████
		████	████████████████████	████	████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2011	████████████████████	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		████████████████████		51642	████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/02/2011	████	████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n. 3, piano 2

Appartamento composto da 5,5 vani catastali ed accessori, facente parte di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, denominato "Contratto di Quartiere II". L'area in cui ricade l'appartamento, situata nella zona Nord del Comune di Trani, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Trani Sant'Angelo" della SS 16 bis Adriatica, è in prossimità di scuole dell'infanzia ed elementari, medie e superiori (Liceo Scientifico, ITC, Istituto Alberghiero, Liceo delle Scienze Umane), con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non. Il fabbricato è adiacente ad un parco pubblico, con aree a verde e giostrine per i più piccoli. Esso è composto da: ingresso, sala da pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e due camere. E' provvisto di balcone (nel quale si trova anche il locale tecnico) che si affaccia sul giardino pubblico e su via Polonia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1362, Sub. 13, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 100.800,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ossia al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR. II., le agenzie immobiliari e soprattutto attraverso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio. Tenendo presente, nel risultato dell'interrogazione, l'annualità, la zona e la tipologia prevalente del comparto abitativo. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, nonostante i valori OMI per tipologie abitative di tipo A3 riportino prezzi al mercato: min. €/mq. 950, max €/mq. 1.400,00 e i valori proposti dalle agenzie immobiliari locali per tipologie abitative di caratteristiche analoghe all'immobile in questione si aggirano mediamente intorno a €/mq. 1.200,00, si ritiene di applicare opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 1.200,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - Via Polonia n. 3, piano 2	84,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00
Valore di stima:					€ 100.800,00

LOTTO 2

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n. 3, piano 2

Appartamento composto da 5,5 vani catastali ed accessori, facente parte di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, denominato "Contratto di Quartiere II". L'area in cui ricade l'appartamento, situata nella zona Nord del Comune di Trani, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Trani Sant'Angelo" della SS 16 bis Adriatica, è in prossimità di scuole dell'infanzia ed elementari, medie e superiori (Liceo Scientifico, ITC, Istituto Alberghiero, Liceo delle Scienze Umane), con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non. Il fabbricato è adiacente ad un parco pubblico, con aree a verde e giostre per i più piccoli. Esso è composto da: ingresso, sala da pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e due camere. E' provvisto di balcone (nel quale si trova anche il locale tecnico) che si affaccia sul giardino pubblico e su via Polonia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1362, Sub. 13, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [1/1] Destinazione urbanistica: PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 8 del 31/03/2009: l'immobile ricade in zona omogenea "B".

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n. 19, piano S1

Box auto situato al piano interrato, avente accesso dalla rampa di discesa di via Polonia n.11, distinto con il numero interno 7, facente parte di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, denominato "Contratto di Quartiere II". L'area in cui ricade l'immobile, situata nella zona Nord del Comune di Trani, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Trani Sant'Angelo" della SS 16 bis Adriatica, è in prossimità di scuole dell'infanzia ed elementari, medie e superiori (Liceo Scientifico, ITC, Istituto Alberghiero, Liceo delle Scienze Umane), con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non. Il fabbricato è adiacente ad un parco pubblico, con aree a verde e giostre per i più piccoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1362, Sub. 30, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [1/1] Destinazione urbanistica: PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 8 del 31/03/2009: l'immobile ricade in zona omogenea "B".

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Vendita soggetta a IVA:	Nb
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

