

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Terlizzi Oronzo, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto 1	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.705,15	16

In data 22/10/2024, il sottoscritto Ing. Di Terlizzi Oronzo, con studio in Lungomare C. Colombo, 20 - 76125 - Trani (BT), email ing.diterlizzi@libero.it, PEC oronzo.diterlizzi@ingpec.eu, Tel. 3498756676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Alcide De Gasperi n.54, piano 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Alcide De Gasperi n.54, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile inserito in zona semicentrale a traffico locale e parcheggi sufficienti. Sono presenti negozi al dettaglio ed alcune scuole.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

I collegamenti pubblici (autobus, ferrovia e strade extraurbane) sono nel raggio d'azione di due chilometri.

L'appartamento, situato al 1° piano, è costituito da una cucina-pranzo, quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio, ingresso e disimpegno.

Inoltre, è dotato di un balcone con affaccio su Via Alcide de Gasperi e un pozzo luce interno ad uso esclusivo.

Si tratta di un edificio di 4 piani fuori terra.

La struttura è del tipo in cemento armato e chiusure orizzontali a solaio a travetti paralleli in c.a.

Nella zona bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura quasi a tutta altezza, mentre nella zona cucina è presente un rivestimento soltanto nella zona cottura.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice.

Le porte interne e quella d'ingresso sono in legno.

L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.

L'abitazione è accessibile dall'esterno dalla Via Alcide De Gasperi al civico 54 (già civico 78).

Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura.

Le pavimentazioni interne e del balcone sono rivestite in gres porcellanato in buone condizioni, mentre quella esterna del pozzo luce in graniglia di cemento.

L'immobile non 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 il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Dalla certificazione estratta presso l'Ufficio Anagrafe Servizi Demografici del Comune di Canosa di Puglia è emerso che:

- 1) **** Omissis **** risulta di stato libero;
- 2) **** Omissis **** risulta di stato libero;
- 3) **** Omissis **** è tuttora in stato di vedovanza.

CONFINI

L'abitazione è orientata (un solo affaccio) a Sud-Ovest su Via Alcide De Gasperi, mentre sui restanti lati confina con le altre n.3 proprietà di piano primo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,40 mq	128,60 mq	1	128,60 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	17,05 mq	17,05 mq	0,25	4,26 mq	2,95 m	1
Terrazza	5,00 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				134,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 206, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 537,12 Piano 1

Gli intestatari riportati nella visura catastale aggiornata corrispondono agli attuali titolari.
Nel periodo compreso dal 15/06/1991 al 09/11/2015 non era riportato il dato superficie catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	206	3		A2	2	6,5	138 mq	537,12 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) apertura del lucernario nel pozzo luce;
- 2) ripristino della finestra del letto 2 nel pozzo luce per il rispetto delle prescrizioni aero-illuminanti (Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975);
- 3) leggere modifiche interne per piccoli spostamenti dei vani porta e creazione n.2 lucernari verticali sui tramezzi del disimpegno;
- 4) migliore rappresentazione grafica rispetto all'attuale planimetria del 19/08/1983, compreso la rettifica dell'altezza netta;
- 5) allineamento della toponomastica per aggiornamento del numero civico attualmente 54, anziché 78.

Il punto 1) è già stato regolarizzato urbanisticamente mediante Autorizzazione in Sanatoria n.1/B del 12/01/1999, mentre i punti 2) e 3) sono regolarizzabili mediante pratica edilizia CILA in Sanatoria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali di proprietà.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. In occasione del sopralluogo 14/11/2024 i presenti debitori esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano di vivere nell'immobile unitamente a **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato di conservazione.

Il prospetto dell'edificio, il vano scala e i ballatoi non necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un abitazione facente parte di un edificio di 4 piani fuori terra, con copertura piana a terrazzo.

L'immobile è orientato (un solo affaccio) a Sud-Ovest su Via Alcide De Gasperi, mentre sui restanti lati confina con le altre proprietà.

L'abitazione è accessibile dall'esterno dalla Via Alcide De Gasperi al civico 54 (già civico 78).

L'appartamento, situato al 1° piano, è costituito da una cucina-pranzo, quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio, ingresso e disimpegno.

Inoltre, è dotato di un balcone con affaccio su Via Alcide de Gasperi e un pozzo luce interno ad uso esclusivo.

L'altezza utile interna è di 2,95 metri.

La struttura in elevazione è del tipo a telaio in cemento armato e chiusure orizzontali a solaio a travetti paralleli.

Le fondazioni sono state realizzate con pali collegati tra loro con travi in c.a.

Le tramezzature interne sono in laterizio, intonacate di sufficiente fattura.

Nella zona bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura quasi a tutta altezza, mentre nella zona cucina è presente un rivestimento soltanto nella zona cottura.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice.

Le porte interne e quella d'ingresso sono in legno.

Le scale sono in c.a. del tipo a due rampe parallele, con rivestimento in marmo. Non è presente l'ascensore.

L'impianto termico del tipo tradizionale (radiatori), idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.

Le pavimentazioni interne e del balcone sono rivestite in gres porcellanato in buone condizioni, mentre quella esterna del pozzo luce in graniglia di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e i suoi figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1951 al 28/03/1988	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferdinando Rossi	04/08/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Trani (BT)	13/08/1951	24038	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/1988 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Italo Coppola	28/03/1988	51057	7490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Trani (BT)	13/04/1988	6944	5413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2004 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Porziotta Paolo	23/12/2004	14956	6498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Trani (BT)	28/12/2004	29700	20279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intero edificio è stato edificato da **** Omissis **** su suolo derivante dalla demolizione di vecchie costruzioni acquistate con atto di compravendita rogato dal Notaio Ferdinando Rossi di Canosa di Puglia in data 04/08/1951.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a CC.RR.II. Trani il 12/11/2015
Reg. gen. 20725 - Reg. part. 2429
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,663 %
Rogante: Notaio Milone Paolo
Data: 11/11/2015
N° repertorio: 1371
N° raccolta: 1012
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a CC.RR.II. Trani il 21/04/2017
Reg. gen. 8873 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Percentuale interessi: 3,866 %
Rogante: Notaio Milone Paolo
Data: 19/04/2017
N° repertorio: 2613
N° raccolta: 1916

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a CC.RR.II. Trani il 08/02/2024

Reg. gen. 3056 - Reg. part. 2545

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di un corpo di fabbrica inserito nella maglia Contesto Urbano Consolidato Compatto (CUC.CC) dello strumento urbanistico vigente del Comune di Canosa di Puglia (BT). L'immobile è stato già dichiarato in Zona "B" nell'istanza di Condonò (Modello 47/85-A) del 24/02/1986 prot. n.4065.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In data 31/10/2024 prot. n.40277 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi del bene pignorato e sono stati estratti i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n.68 del 06/06/1969 intestata a **** Omissis **** avente per oggetto la costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n.9 del 21/01/1980 intestata a **** Omissis **** avente per oggetto la costruzione di un vano ripostiglio sul lastrico solare;
- Autorizzazione in Sanatoria n.1/B del 12/01/1999 intestata a **** Omissis **** avente per oggetto la realizzazione di un lucernario a livello del piano primo.

Durante le stesse operazioni di accesso presso il SUE del Comune di Canosa di Puglia si è estratta un'ulteriore documentazione relativa:

- Concessione in Sanatoria n.26 del 20/12/1995 intestata a **** Omissis **** per opere abusive consistenti nella realizzazione del fabbricato in difformità al progetto autorizzato con C.E. n.68/79 e n.2 vani al piano terzo in assenza di concessione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile ad uso residenziale in oggetto risulta, da un confronto con la planimetria (catastale) allegata all'ultima pratica edilizia menzionata, non conforme allo stato dei luoghi. In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) apertura del lucernario nel pozzo luce;
- 2) ripristino della finestra del letto 2 nel pozzo luce per il rispetto delle prescrizioni aero-illuminanti (Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975);
- 3) leggere modifiche interne per piccoli spostamenti dei vani porta e creazione n.2 lucernari verticali sui tramezzi del disimpegno;
- 4) migliore rappresentazione grafica rispetto all'attuale planimetria catastale del 19/08/1983, compreso la

rettifica dell'altezza netta;

5) allineamento della toponomastica catastale per aggiornamento del numero civico attualmente 54, anziché 78.

Il punto 1) è già stato regolarizzato urbanisticamente mediante Autorizzazione in Sanatoria n.1/B del 12/01/1999, mentre i punti 2) e 3) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia CILA in Sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Alcide De Gasperi n.54, piano 1
Trattasi di un immobile inserito in zona semicentrale a traffico locale e parcheggi sufficienti. Sono presenti negozi al dettaglio ed alcune scuole. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I collegamenti pubblici (autobus, ferrovia e strade extraurbane) sono nel raggio d'azione di due chilometri. L'appartamento, situato al 1° piano, è costituito da una cucina-pranzo, quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio, ingresso e disimpegno. Inoltre, è dotato di un balcone con affaccio su Via Alcide de Gasperi e un pozzo luce interno ad uso esclusivo. Si tratta di un edificio di 4 piani fuori terra. La struttura è del tipo in cemento armato e chiusure orizzontali a solaio a travetti paralleli in c.a. Nella zona bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura quasi a tutta altezza, mentre nella zona cucina è presente un rivestimento soltanto nella zona cottura. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice. Le porte interne e quella d'ingresso sono in legno. L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti. L'abitazione è accessibile dall'esterno dalla Via Alcide De Gasperi al civico 54 (già civico 78). Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura. Le pavimentazioni interne e del balcone sono rivestite in gres porcellanato in buone condizioni, mentre quella esterna del pozzo luce in graniglia di cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 206, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 114.359,00

La stima del valore dell'immobile pignorato è eseguita sulla base dei seguenti elementi: fattori intrinseci ed estrinseci, aggiunte e detrazioni al valore di stima iniziale, parametri di stima. I fattori intrinseci considerati sono: l'esposizione, le rifiniture ed il loro stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso, la distribuzione dei locali, la sufficienza dei servizi, l'estetica e l'esistenza di pertinenze. I fattori estrinseci considerati sono: l'ubicazione del fabbricato, la dotazione dei servizi in zona, la densità abitativa e la richiesta degli immobili.

Il parametro tecnico adottato è il Prezzo unitario/mq ed il procedimento di stima adottato è la Stima Sintetica Comparativa. La Stima Sintetica Comparativa, basata sul parametro tecnico del Prezzo/mq di superficie coperta, viene eseguita assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti aventi le stesse caratteristiche di quello in esame.

Nel caso specifico ci si è riferiti al prezzo unitario corrente per immobili di vecchia costruzione, operando opportune detrazioni legate alla posizione del fabbricato, alla dotazione degli impianti dello stesso, all'uso possibile dell'immobile in oggetto.

Trattandosi di fabbricato in cemento armato, dovendolo comparare, ai fini della stima, anche a fabbricati di costruzione successiva presenti nella zona, si è ritenuto opportuno considerare come superficie commerciabile di riferimento delle singole unità immobiliari quella lorda comprensiva delle

murature, aumentata di quella del balcone e della terrazza di pertinenza valutate al 25%.

Le fonti di informazione utilizzate sono Agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferito al 2° semestre del 2024 in zona centrale con destinazione residenziale.

Tenuto conto delle indagini di mercato della zona, dello stato conservativo sia all'esterno che all'interno dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare si è adottato un valore unitario pari a euro 850,00.

Tale valore è in linea con il range dei valori di mercato unitari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 2.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canosa di Puglia (BT) - Via Alcide De Gasperi n.54, piano 1	134,54 mq	850,00 €/mq	€ 114.359,00	100,00%	€ 114.359,00
Valore di stima:					€ 114.359,00

Valore di stima: € 114.359,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 94.705,15

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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.

Trani, li 03/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Terlizzi Oronzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborati grafici
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazioni
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Atti amministrativi
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Titoli di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - Utenze

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Alcide De Gasperi n.54, piano 1
Trattasi di un immobile inserito in zona semicentrale a traffico locale e parcheggi sufficienti. Sono presenti negozi al dettaglio ed alcune scuole. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I collegamenti pubblici (autobus, ferrovia e strade extraurbane) sono nel raggio d'azione di due chilometri. L'appartamento, situato al 1° piano, è costituito da una cucina-pranzo, quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio, ingresso e disimpegno. Inoltre, è dotato di un balcone con affaccio su Via Alcide de Gasperi e un pozzo luce interno ad uso esclusivo. Si tratta di un edificio di 4 piani fuori terra. La struttura è del tipo in cemento armato e chiusure orizzontali a solaio a travetti paralleli in c.a. Nella zona bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura quasi a tutta altezza, mentre nella zona cucina è presente un rivestimento soltanto nella zona cottura. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice. Le porte interne e quella d'ingresso sono in legno. L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti. L'abitazione è accessibile dall'esterno dalla Via Alcide De Gasperi al civico 54 (già civico 78). Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura. Le pavimentazioni interne e del balcone sono rivestite in gres porcellanato in buone condizioni, mentre quella esterna del pozzo luce in graniglia di cemento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 206, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di un corpo di fabbrica inserito nella maglia Contesto Urbano Consolidato Compatto (CUC.CC) dello strumento urbanistico vigente del Comune di Canosa di Puglia (BT). L'immobile è stato già dichiarato in Zona "B" nell'istanza di Condono (Modello 47/85-A) del 24/02/1986 prot. n.4065.

Prezzo base d'asta: € 94.705,15

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.705,15

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - Via Alcide De Gasperi n.54, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
		Superficie	134,54 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 206, Sub. 3, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'appartamento è in discreto stato di conservazione. Il prospetto dell'edificio, il vano scala e i ballatoi non necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile inserito in zona semicentrale a traffico locale e parcheggi sufficienti. Sono presenti negozi al dettaglio ed alcune scuole. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I collegamenti pubblici (autobus, ferrovia e strade extraurbane) sono nel raggio d'azione di due chilometri. L'appartamento, situato al 1° piano, è costituito da una cucina-pranzo, quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio, ingresso e disimpegno. Inoltre, è dotato di un balcone con affaccio su Via Alcide de Gasperi e un pozzo luce interno ad uso esclusivo. Si tratta di un edificio di 4 piani fuori terra. La struttura è del tipo in cemento armato e chiusure orizzontali a solaio a travetti paralleli in c.a. Nella zona bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura quasi a tutta altezza, mentre nella zona cucina è presente un rivestimento soltanto nella zona cottura. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice. Le porte interne e quella d'ingresso sono in legno. L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti. L'abitazione è accessibile dall'esterno dalla Via Alcide De Gasperi al civico 54 (già civico 78). Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura. Le pavimentazioni interne e del balcone sono rivestite in gres porcellanato in buone condizioni, mentre quella esterna del pozzo luce in graniglia di cemento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e i suoi figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.		