



TRIBUNALE DI TRANI



SEZIONE EE.II.



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



A.M.C.O - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro



**** **Omissis** ****



**** **Omissis** ****



GIUDICE:

dott.sa Diletta Calò



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2025



TECNICO INCARICATO:



Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA

CF: SGRGPP82S55A285X

con studio in ANDRIA (BA) VIALE BERNINI. 39

telefono: 3287044228 email: giusysgaramella@hotmail.it

PEC: giuseppina.sgaramella@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA
pag. 1



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2	6
Bene N° 2 - box auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n.38, edificio Y1, piano S2	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2	7
Bene N° 2 - box auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n.38, edificio Y1, piano S2	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2	7
Bene N° 2 - BOX auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2	8
Bene N° 2 - BOX auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2	9
Bene N° 2 - BOX auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2	9
Precisazioni	9
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2	12
Bene N° 2 - box auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18

Regolarità edilizia.....	18
GIUDIZI DI CONFORMITA'	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2.....	22
Bene N° 2 - BOX auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2.....	24
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2024 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA
pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



La sottoscritta Arch. Sgaramella Giuseppina, con studio in Viale Lorenzo Bernini, 39 - 76123 - Andria (BT), email giusysgaramella@hotmail.it, PEC giuseppina.sgaramella@archiworldpec.it, cell. 3287044228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

— **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n.50, scala Y1, interno 9, piano 2
(Coord. Geografiche: Latitudine: 41.27733- Longitudine:16.41011)

— **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2
(Coord. Geografiche: Latitudine: 41.270935 - Longitudine: 16.407715)

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio, poste ai piani secondo ed interrato di un fabbricato plurifamiliare principalmente residenziale sito nel Comune di Trani alla via Polonia. Entrambi gli immobili fanno parte del fabbricato ricadente in regime di edilizia convenzionata avente accesso ai piani superiori dalla via Polonia, costituito da un unico corpo di fabbrica con distinti portoni di ingresso identificati come "Scala Y1", con accesso dal civico 50, "Scala Y2", con accesso dal civico 48, e "Scala Y3", con accesso dal civico 46, realizzato su suolo inserito nel programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II". Per l'attuazione di tale programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II", si è provveduto all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle particelle di proprietà privata, destinate ad urbanizzazioni secondarie e all'edificazione in regime di edilizia residenziale pubblica dei lotti G1 e G2, e alla contestuale assegnazione con diritto di proprietà delle aree destinate alla edificazione in regime di edilizia residenziale pubblica dei lotti G1, G2, Y1, Y2 e Y3 (precisamente le particelle 1348 (ex 1265), 1350 (ex 196), 1352 (ex 1268), per l'edificazione dei lotti G1 e G2 nonché le particelle 1356 (ex 1262), 1358 (ex 1234), 793, per l'edificazione dei lotti Y1, Y2 e Y3), alle società "**** Omissis ****", "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" in parti uguali tra loro, con atto registrato a Trani il 9 febbraio 2010 al n. 673 e trascritto a Trani il 10 febbraio 2010 al n. 2633/1823).

Si ha accesso all'appartamento oggetto di perizia dall'ingresso pedonale contraddistinto dalla "Scala Y1" al numero civico 50 e al locale box, al piano interrato S2, tramite rampa esterna dalla via Polonia n.38.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato e lastrico solare. Il fabbricato Y1 è stato costruito nel 2011 e risulta complessivamente in buono stato di conservazione. Nel piano interrato la corsia di scorrimento dei box-auto è completamente a cielo aperto per la ventilazione del piano su cui si affacciano sia il corpo denominato piano Box, sia i box auto. Il piano seminterrato è destinato al piano ufficio, mentre il piano rialzato, il primo piano e il secondo piano sono destinati a civile abitazione.

Sono parti comuni al fabbricato in oggetto: il lastrico solare, i passaggi e i camminamenti, l'androne e il vano scala, l'area scoperta esterna, i percorsi carrabili e pedonali del piano interrato, i vani tecnici.

I fabbricati sono ubicati in una zona di espansione residenziale, in un'area mista residenziale/commerciale ben servita. Trattasi di una zona semicentrale periferica denominata "Zona nord", più precisamente nella fascia compresa tra la S.S16 bis, via Andria e via Giacchetti. Provvista, nelle vicinanze, di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere e di un parco attrezzato, con giochi e percorsi pedonali e di un parcheggio con viabilità carrabile a doppio senso che si configura come una lunga aiuola alberata con marciapiedi terminali. Il traffico nella zona è scorrevole. I più importanti centri limitrofi sono: Barletta, Andria e Bisceglie. Le attrazioni storico paesaggistiche sono: il porto, la villa comunale, il Lungomare C. Colombo, S. Maria di Colonna.



Il fabbricato ha una distanza dalla ferrovia di 1,6 Km, dal porto di 3,5 Km, dalla superstrada di 1,2 Km e dal casello di Trani per l'autostrada di 7,4 Km. E' posto a pochi minuti a piedi dalla fermata dell'autobus.

L'intero complesso dista dal centro di Andria di 12 Km circa e da Bisceglie di 11 Km circa, in quanto per la sua posizione strategica a pochi metri da via Andria, si collega alla SS 16 che unisce il comune di Trani con quello di Andria e Bisceglie.

Le unità oggetto di stima sono:

- **Appartamento** della superficie commerciale di 86,84 mq per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis **** e di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis ****. L'unità immobiliare è di 78,19 mq più balconi di circa 36,50 mq e ha un'altezza interna di 2,70 m.
- **Box auto** della superficie commerciale di 27,57 mq per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis **** e di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis ****.

Entrambi gli immobili risultano realizzati 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. Come dichiarato nell'atto di compravendita - Pubblico ufficiale LA SERRA CLAUDIO Repertorio 52162/19773 del 11/05/2011 *"la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza degli obblighi contenuti nella convenzione relativa agli alloggi ricadenti in regime di edilizia convenzionata, giusta Convenzione stipulata col Comune di Trani, obbligandosi ad adempiere a tutti gli obblighi ed oneri in essa stabiliti e previsti."*

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nell'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n.8-bis (ovvero ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, nel caso in cui il trasferimento sia attratto alla disciplina fiscale prevista per le pertinenze degli immobili abitativi), prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da un'impresa di costruzione/ristrutturazione entro 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da un'impresa di costruzione o della ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte esecutata prima del trasferimento. Nel caso in esame i cedenti/esecutati non sono un'impresa di costruzione e l'immobile dagli atti tecnici reperiti, risulta ultimato nell'anno 2011. Pertanto alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n.50, scala Y1, interno 9, Piano 2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n. 38, edificio Y1, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In particolare per entrambe le unità immobiliari (appartamento e box auto), il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva così come redatta dal notaio Vincenzo CALDERINI di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n.6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 10/12/2024, e dalle note rilevate presso i

predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani. In seguito a tale data la scrivente ne ha eseguito l'aggiornamento mediante ispezione ipotecaria sino alla data delle indagini ovvero sino al 15/05/2025. (Cfr. Allegato 5 ISPEZIONI IPOTECARIE).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.50, SCALA Y1, INTERNO 9, PIANO 2

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

— **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****)

— **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.38, EDIFICIO Y1, PIANO S2

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

— **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****)

— **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****)

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

— **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

— **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito del reperimento dell'atto di provenienza si è rilevato che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dai debitori con atto pubblico rogato dal Notaio Claudio La Serra Repertorio 52162/19773 del 11/05/2011 in piena proprietà e nella misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in conformità a quanto dichiarato nel suddetto atto.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.50, SCALA Y1, INTERNO 9, PIANO 2

L'unità abitativa oggetto di stima è un appartamento al secondo piano, avente accesso dalla via Polonia n. 50 dal portone condominiale mediante scala "Y1" a rampe con sviluppo ad "U" con doppio pianerottolo e rampa intermedia in c.a. Si ha accesso all'immobile dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale e arriva sul pianerottolo. Esso è distinto con il numero interno 9, della consistenza catastale di vani 5,5 confinante con altra proprietà, area a distacco da via Polonia e vano scale.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.38, EDIFICIO Y1, PIANO S2

Il posto-auto oggetto di stima si trova al piano interrato del fabbricato Y1, si ha accesso dalla rampa di discesa carrabile di via Polonia civico 38. Esso si trova a sinistra, scendendo la rampa, ed è distinto con il numero 10 confinante con corsia di scorrimento e con altre proprietà per due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.50, SCALA Y1, INTERNO 9, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,63 mq	78,19 mq	1	78,19 mq	2,70 m	SECONDO
Balconi fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,70 m	SECONDO
Balconi oltre i 25 mq	10,40 mq	11,50 mq	0,1	1,15 mq	2,70 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				86,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,84 mq		

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA, 38, EDIFICIO Y1, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,36 mq	27,57 mq	1	27,57 mq	3,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				27,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

In virtù del requisito innanzi esposto, può dirsi che il bene immobile di cui trattasi, unitamente al box auto, non è comodamente divisibile in natura, in due o più quote o parti, il frazionamento di esso non è tecnicamente praticabile in quanto trattandosi di un unico alloggio di civile abitazione, nonché per le sue caratteristiche tipologiche-funzionali risulta essere proprietà esclusiva ed indivisa, non vi è la possibilità di ricavare un doppio ingresso prospiciente il pianerottolo condominiale per due unità immobiliari distinte. Inoltre, la vendita separata del box-auto singolo al piano interrato S2 porterebbe ad un decadimento drastico del valore dell'intero compendio; pertanto l'unità immobiliare comprensiva del posto auto costituisce un unico lotto indivisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.50, SCALA Y1, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2011 al 24/06/2025	1) **** Omissis **** (CF: **** Omissis ****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni 2) **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) Diritto di: proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1363, Sub. 11 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 426,08 Piano 2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA, 38, EDIFICIO Y1, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2011 al 24/06/2025	1) **** Omissis **** (CF: **** Omissis ****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni 2) **** Omissis **** (**** Omissis ****) Diritto di: proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1363, Sub. 56 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 46,48 Piano S2

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In tale certificazione sono stati riportati tutti i dati catastali attuali e storici degli immobili specificati.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.50, SCALA Y1, INTERNO 9, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1363	11		A3	6	5,5 vani	86 mq	426,08 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA, 38, EDIFICIO Y1, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1363	56		C6	3	25 mq	28 mq	46,48 €	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Gli accertamenti e i rilievi esperiti consentono di riferire che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti.

I dati catastali rilevanti nella "Visura storica per immobile" e aggiornata al giorno 12/05/2025, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e il rilievo metrico eseguito ha consentito di appurare che la planimetria catastale attualmente in atti è rispondente all'attuale stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si riferisce che le unità immobiliari oggetto della procedura fanno parte di un complesso immobiliare edificato dalle Società venditrici **** Omissis ****, **** Omissis **** su area già censita nel Catasto Terreni del Comune di Trani, infatti l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 23 Particella 1363 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT a Foglio 23 Particella 793, Particella 1348 (già Particella 1265 ex Particella 131), Particella 1350 (già Particella 196) Particella 1352 (già Particella 1268 ex Particella 91), Particella 1356 (già Particella 1262) e Particella 1358 (già Particella 1234). Di seguito le relative Provenienze:

*****PROVENIENZE TERRENI riportato in NCT a Fg. 23 P.IIa 793 e P.IIa 1358 (già Particella 1234)*****

A **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di dette aree sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Circolani Carlo del 14 novembre 2001 repertorio n. 67768 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 29 novembre 2001 al numero di registro generale 21129 e numero di registro particolare 15669 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

*****PROVENIENZE TERRENI riportato in NCT a Fg. 23 P.IIa 1348 (già Particella 1265 ex Particella 131), Particella 1350 (già Particella 196) e Particella 1352 (già Particella 1268 ex Particella 91)*****

A **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di dette aree sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio La Serra Claudio del 3 febbraio 2010 repertorio n. 49826/18061 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 10 febbraio 2010 al numero di registro generale 2632 e numero di registro particolare 1822 da **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di dette aree sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio La Serra Claudio del 18 gennaio 2010 repertorio n. 49730/17998 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 27 gennaio 2010 al numero di registro generale 1796 e numero di registro particolare 1255 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data 27 giugno 1955 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 4/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà, a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 3/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 4/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili di dette aree sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione del Notaio Bottaro Onofrio del 17 giugno 2009 repertorio n. 90438/10260 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 10 luglio 2009 al numero di registro generale 13687 e numero di registro particolare 9200 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di dette aree Fg. 23 P.IIa 196-131 sono pervenuti per atto pubblico notarile di

Anno 1982 repertorio
 da 23 gennaio 1982 al

sis **** C.F. **** Omiss
o per atto pubblico no
esso l'Ufficio Provincia

sis **** C.F. **** Omiss
o per atto pubblico no
o l'Ufficio Provinciale

er i diritti pari a 1/5
compravendita del
pubblicità Immobiliare

missis **** per i diritti
arile di cessione di dir
67768 e trascritto pr

Non risultano contr
Dalla documentazione

to di pignoramento.

Le unità immobiliari
alla Via Polonia n.50

el complesso residenzi
itazione con tipologia

data 8/02/2011 al n. 4396. Esso sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

I lavori hanno avuto inizio in data 09/02/2010 e sono terminati il 18/02/2011. L'intera costruzione rispetta le norme della zona relativamente agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle distanze tra fabbricati e le strade. Tutte le strutture sono state eseguite in cemento armato; le fondazioni sono del tipo continue a travi rovesce in c.a. intelaiate tra loro. Le strutture portanti sempre del tipo intelaiate sono interamente in c.a., collegati da travi nelle due direzioni, ortogonali tra loro; la struttura in elevazione dei corpi di fabbrica sono costituite da pilastri e travi in c.a.; scale e pianerottoli a struttura mista. I solai di calpestio e di copertura sono stati realizzati da travetti prefabbricati in c.a.p. e laterizi con getto di completamento in opera dell'altezza totale di cm 30 comprensiva di 5 cm della sovrastante soletta collaborante. Le scale interne sono a rampa con sviluppo ad U realizzate in cemento armato. E' presente l'ascensore.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone.

Le unità oggetto di stima sono in buono stato di conservazione così valutato in riferimento all'uso e alla destinazione come anche il complesso residenziale di cui fanno parte. Gli immobili non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto concerne gli impianti e le finiture interne e non presentano parti in comune con proprietà contigue dal punto di vista fisico.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto condominiale. Come previsto dall'art. 1117 e segg. C.C sono parti comuni al fabbricato in oggetto: il lastrico solare, i passaggi e i camminamenti, l'androne e il vano scala, l'area scoperta esterna, i percorsi carrabili e pedonali del piano interrato, i vani ove sono ubicati le centrali termiche ed idriche, le servitù di attraversamento sotterraneo con tubazioni per gli impianti idrico, fognale, elettrico, cavi telefonici, eccetera precisandosi che dette tubazioni attraversano le zone di verde e di suolo di proprietà condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento ad eccezione di quanto segnalato nell'atto pubblico di compravendita del Notaio La Serra Claudio del 11 maggio 2011 repertorio n.52162/19773 al quale si rimanda nonché pure risultanti dal Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.50, SCALA Y1, INTERNO 9, PIANO 2

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello. Trattasi di un appartamento situato al secondo piano, distinto con il numero interno 9, a cui si accede, dal portone condominiale mediante scala Y1 a rampe con sviluppo ad "U"; precisamente si ha accesso all'immobile dalla prima porta a sinistra per chi salendo le scale arriva sul pianerottolo. E' composto da quattro vani principali più accessori (ingresso/disimpegno, bagno, corridoio, balconi e ripostiglio esterno).

Si sviluppa come segue: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio che diventa disimpegno della zona notte distinta da due camere da letto e wc centrale.

L'appartamento è ben illuminato ed è servito da un unico balcone sui tutti i rispettivi lati di esposizione, due lati si affacciano sul parco attrezzato del complesso residenziale e parcheggio scoperto e l'altro sull'area adibita a garage del condominio a cui si accede dal portone carrabile in via Polonia n.38.

Dalla porta di entrata, dopo aver attraversato un piccolo ingresso, le stanze si sviluppano tutte sul lato sinistro e il corridoio conduce in fondo al wc con vasca da bagno e al disimpegno da cui si accede alla camera da letto matrimoniale sul lato destro. La prima stanza che si incontra, dalla porta d'ingresso superato l'armadio a muro,

è il soggiorno che non presenta nessuna chiusura quasi completamente a vista; segue la cucina abitabile e sempre su lato sinistro si incontra la camera da letto singola. In posizione centrale rispetto al corridoio si trova il bagno, unico dell'appartamento e sul lato destro del disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale. Si tratta di ambienti molto luminosi. La sala soggiorno e la camera da letto matrimoniale sono illuminate da una portafinestra a due ante a battente in alluminio effetto legno e doppio vetro di dimensioni 1,38x2,36 m, la cucina, invece, è illuminata da una portafinestra con anta singola dalle dimensioni di 0,90x2,36 m che conduce al balcone il cui lato si affaccia direttamente sul parco attrezzato e vano scala di accesso. La camera da letto singola è illuminata da una finestra di dimensioni 1,38x1,36 m e il bagno da una finestra ad anta singola con apertura a battente di dimensioni 0,66x1,36 m. Dal balcone che si affaccia sul lato ingresso condominiale si accede al piccolo ripostiglio lavanderia dove è ubicato il vano caldaia esterno.

Il pavimento dell'appartamento è costituito da piastrelle in grès porcellanato con finitura opaca di colore marrone chiaro di formato 60x60 cm, mentre le piastrelle del bagno che si presentano con la stessa finitura hanno un formato di 30x30 cm per il pavimento e un formato di 30x40 cm per il rivestimento delle pareti, il quale è intervallato da greca ed ultimato da una cornice in ceramica. Le piastrelle della cucina sono di formato 10x10 cm e rivestono solo il lato attrezzato. Si precisa che l'altezza utile dei vani è di ca. 2,70 m. L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche di una abitazione di costruzione recente (2011) e appartiene ad un fabbricato con peculiarità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio-alto rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale di quella zona.

Il pavimento, il rivestimento del bagno, gli infissi esterni, i sistemi oscuranti di protezione di tipo tapparelle, le porte in legno e la pitturazione, si trovano in un buono stato di conservazione. Gli impianti tecnologici, quello elettrico e l'impianto di allarme, termico e gas sono apparsi nella norma e autonomi dal Condominio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di interruttore automatico magnetotermico differenziale. L'impianto termico, costituito da radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche, è collegato alla caldaia privata alimentata a gas metano ubicata all'esterno nel ripostiglio/lavanderia, sul balcone/cucina prospiciente l'ingresso al fabbricato. Detta caldaia produce anche l'acqua sanitaria per i servizi e la cucina. La fornitura di gas metano dell'appartamento serve anche il piano cottura. L'appartamento è dotato di impianto tv; impianto video-citofonico. Tutti gli impianti sono sottotraccia. L'unità non presenta segni di infiltrazioni umide alle pareti sui lati di confine aderenti con altre proprietà, ma solo fenomeni localizzati di condensa in corrispondenza di ponti termici e segni di una vecchia infiltrazione in corrispondenza della vasca da bagno. Gli Intonaci, pavimenti ed infissi risultano in buono stato d'uso.

Non si è a conoscenza di altre eventuali fatture insolite relative alle utenze dell'immobile (spese condominiali insolite, comprendenti rata consumi idrici, rate ordinarie condominio e riporto anno precedente e bollette varie) e non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti relative all'appartamento, ma in seguito all'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Trani solo quelle relative all'intero fabbricato per l'ottenimento dell'agibilità. Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/ APE allegato al titolo di proprietà.

Per quanto riguarda le componenti edilizie:

- infissi esterni:** anta singola/doppia a battente e realizzati in alluminio effetto legno a vetro doppio;
- protezioni infissi esterni:** tapparelle realizzate in pvc;
- infissi interni:** ad anta a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato;
- pavimenti e rivestimenti:** in grès porcellanato con finiture opaca di formato variabile.

Per quanto riguarda gli impianti:

- elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V, normale stato d'uso;
- citofonico:** audio e video, normale stato d'uso;
- gas:** sottotraccia con alimentazione a canali coibentanti con alimentazione a gas di città, conforme;
- fognatura:** tubi in PVC, la rete di smaltimento è realizzata con recapito in collettore o rete comunale, normale stato d'uso;

- idrico:** sottotraccia con alimentazione in autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene normale stato d'uso;
- termico:** sottotraccia con alimentazione in tubi in rame, vi è la presenza di caldaia e impianto di riscaldamento collegato ai termosifoni, normale stato d'uso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 114,69 così suddivisa:

- appartamento: mq 78,19
- balconi ad uso esclusivo all'appartamento: mq 36,50

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA, 38, EDIFICIO Y1, PIANO S2

La porzione di autorimessa oggetto di stima è costituita da un unico vano di circa 25,36 mq calpestabili, ma chiuso su tre lati da tramezzi, confinante con la corsia di scorrimento. E' presente la serranda di chiusura. Il box auto ha la possibilità di ospitare una sola automobile, oltre a scaffalature. Esso ha una larghezza di 4,75 m e una lunghezza di 5,12 è posizionato vicino alla rampa di ingresso/uscita del piano interrato e questo ne facilita la manovra di ingresso/uscita.

- pareti esterne:** costruite in muratura di mattoni forati.
- pavimenti:** marmette per esterno.

Il posto singolo sviluppa una superficie lorda complessiva di 27,57 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

La data del 1° accesso veniva fissato per il giorno 13 febbraio 2024 alle ore 10:00 e comunicato alle parti a mezzo raccomandata con prova di consegna. In suddetta data, la sottoscritta si recava nel luogo di causa sito in via Polonia n.50 - Trani (BT) per effettuare il sopralluogo tecnico e dare inizio alle operazioni peritali. Sono comparsi l'avv. Carlo BARRACCHIA, custode giudiziario, il sig. **** Omissis **** (DEBITORE ESECUTATO) e **** Omissis **** (DEBITORE ESECUTATO) in qualità di proprietari e occupanti gli immobili oggetto di pignoramento. Alle 11:00 si dichiarano chiuse le operazioni di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2011 al 11/05/2011	**** Omissis ****	Atto di costituzione del 18/02/2011 (n. 1759.1/2011)			
	Diritto di Proprietà per 1/3				
	**** Omissis ****				
	Diritto di Proprietà per 1/3				
	**** Omissis ****				
	Diritto di proprietà per 1/3				

Dal 11/05/2011 al 24/06/2025	**** Omissis **** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Serra Claudio con sede a CORATO (BA)	11/05/2011	52162	19773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani	20/05/2011	10733	7451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili 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.

STORIA DEL DOMINIO

Detto immobile è pervenuto ai signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita del 11.05.2011 in notar Claudio La Serra Repertorio 52162/19773, trascritto il 20.05.2011 al numero di registro generale 10733 e numero di registro particolare 7451 da **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Trani di cui alla procedura.

A **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena

proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 23 Particella 1348, riportato in NCT a foglio 23 Particella 1350, riportato in NCT a Foglio 23 Particella 1352, riportato in NCT a Foglio 23 Particella 1356, riportato in NCT a Foglio 23 Particella 1358, riportato in NCT a Foglio 23 Particella 793, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 23 Particella 1363 su cui sono stati gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio La Serra Claudio del 3 febbraio 2010 repertorio n. 49826/18061 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 10 febbraio 2010 al numero di registro generale 2633 e numero di registro particolare 1823 da **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili siti nel comune di Trani di cui alla procedura.

Precisazioni:

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 23 Particella 1363 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT a Foglio 23 Particella 793, Particella 1348 (già Particella 1265 ex Particella 131), Particella 1350 (già Particella 196) Particella 1352 (già Particella 1268 ex Particella 91), Particella 1356 (già Particella 1262) e Particella 1358 (già Particella 1234).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Trani-Territorio-Servizi aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

— IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità

Immobiliare di TRANI il 02/08/2010

Reg. gen. 15556 - Reg. part. 3349

Quota: 30 anni

Importo: € 9.000.000,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Percentuale interessi: 3,23 %

Rogante: Pubblico ufficiale LA SERRA CLAUDIO

Data: 23/07/2010

N° repertorio: 50778

N° raccolta: 18739

Note: Diritti pari a 1/3 di piena proprietà per ciascuna impresa costruttrice su riportato NCT a Fg. 23 P.lla 1356, riportato in NCT a Fg. 23 P.lla 1358, riportato in NCT a Fg. 23 P.lla 793. A margine della suddetta iscrizione sussistono le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 18/02/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 574
Registro generale n. 3855 Tipo di atto: EROGAZIONE PARZIALE

- ANNOTAZIONE presentata il 14/06/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1517
Registro generale n. 12538 Tipo di atto: EROGAZIONE A SALDO

- ANNOTAZIONE presentata il 14/06/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1518
Registro generale n. 12539 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 14/06/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1519
Registro generale n. 12540 Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Frazione di € 312.091,68 (€ 156.045,84) relativa agli immobili pignorati - Fg.23 P.IIa 1363
Sub.11 - Fg.23 P.IIa 1363 Sub.56

- ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2012 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 283
Registro generale n. 3062 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi
dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993

- ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2012 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 393
Registro generale n. 4123 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi
dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993 IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO

- ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2015 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1485
Registro generale n. 12771 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi
dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993

- ANNOTAZIONE presentata il 28/12/2015 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 3116
Registro generale n. 24265 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi
dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993

- ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2021 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 2015
Registro generale n. 21987 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2022 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 2147
Registro generale n. 24903 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

- COMUNICAZIONI

- Comunicazione n. 426 del 24/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 27 febbraio 2012.
- Comunicazione n. 2176 del 22/11/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 3 dicembre 2019.
- Comunicazione n. 1965 del 25/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 23 dicembre 2021.
- Comunicazione n. 1494 del 01/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 02 settembre 2022.
- Comunicazione n. 1726 del 14/10/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/09/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 21 ottobre 2022.

Dalla suddetta Ipoteca Volontaria deriva l'accollo, agli odierni eseguiti, della corrispondente quota del mutuo concesso * Omissis **** , con sede in **** Omissis **** in via **** Omissis **** , codice fiscale e numero di iscrizione nel R.I. di **** Omissis **** , nonchè iscritta al n. **** Omissis **** del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari; "**** Omissis **** ", con sede in **** Omissis **** , via **** Omissis **** , codice fiscale e numero iscrizione R.I. **** Omissis **** , nonchè iscritta al n. **** Omissis **** del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari; "**** Omissis **** .", con sede in **** Omissis **** , Via **** Omissis **** , codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese **** Omissis **** , nonchè iscritta al n. **** Omissis **** del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari dalla Banca Monte***

dei Paschi di Siena SPA, con sede in SIENA, C.F. 0088406052 (come è evidenziato nell'elenco Annotazioni relativo alla formalità dell'Ispezione Ipotecaria allegata agli atti).

L'ipoteca in questione gravante sugli immobili distinti nel Catasto Terreni al Fg. 23, p.lla 1356, nel Catasto Terreni al Fg. 23, p.lla 1358 e nel Catasto Terreni al Fg. 23, p.lla 793 risulta annotata, a margine di frazionamento in quota in data 14/06/2011 ai nn.1519/12540. Gli esecutati si accollano parte della corrispondente quota in linea capitale del mutuo a suo tempo contratto dalla società venditrice con la banca "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." giusta atto repertorio n. 50778 (registrato a Bari il 31 luglio 2010 al n. 20049), atto di erogazione parziale repertorio n. 51546 (registrato a Bari il 5 febbraio 2011 al n. 3868), e successivo atto di erogazione e quietanza repertorio n. 51950 (registrato a Bari il 12 aprile 2011 al n.12674). Si precisa che a detta quota di mutuo, individuata come "quota n.12", corrisponde una quota di ipoteca di Euro 312.091,68.

Trascrizioni

— ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-verbale di pignoramento immobili del 28/11/2024

Trascritto a presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani il 10/12/2024

Reg. gen. 26751 - Reg. part. 21476

A favore di A.M.C.O S.P.A. ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

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

Formalità a carico della procedura

Data: 28/11/2024

N° repertorio: 3762

Note: Diritti pari a 1/2 di piena proprietà per ciascun esecutato su riportato NCT a Fg. 23 P.lla 1363 sub. 11, riportato in NCT a Fg. 23 P.lla 1363 sub.56.

Precisazioni: Gli immobili riportati in NCEU a Fg. 23 P.lla 1363 Sub.11 e Sub.56 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Fg.23 P.lla 1363 in base alla nota di costituzione del 18/02/2011 in atti dal 18/02/2011 (n.001759/2011).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso Agenzia del territorio si è appurato che l'onere per la cancellazione di tutte le sopraindicate formalità pregiudizievoli è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 7/05/2009, gli immobili ricadono in zona Bs - Zona residenziale di completamento speciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 6.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari 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. Gli immobili risultano agibili.

tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA
pag. 18

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Trani in data 24 Febbraio 2025 sono emerse le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di costruire N. 02/2010** e successive varianti, per lavori di nuova costruzione dei fabbricati denominati lotto G1, G2, Y1, Y2 e Y3 in via Polonia, sui suoli inseriti nel programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II", presentata il 08/02/2010.
- **S.C.I.A. in variante del 04/02/2011 (prot. 4396 del 08.02.2011).**
- **Sottoscrizione (in data 14/12/2009 -Rep. n. 4125) con l'amministrazione comunale di Convenzione** per l'attuazione del programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II" (finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale con annessi parcheggi e locali commerciali, in regime convenzionato libero, relativamente ai lotti individuati con le lettere: A1-A2-A3-G1-G2-Y1-Y2-Y3).
- **PRATICA GENIO CIVILE N. 06/2010** depositata in data 09/03/2010 a Bari.
- **COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI** in data 09/02/2010 con ISTANZA n. protocollo 6272.
- **COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI** in data 18/02/2011 con ISTANZA n. protocollo 6272.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER TUTTI I FABBRICATI** ottenuto con istanza firmata in data 26/03/2011 con il n. 11/2011 di protocollo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

Il confronto degli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Trani con il rilievo metrico effettuato non ha evidenziato alcuna irregolarità di natura edilizia. Si rileva la piena corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni e nei dati dimensionali.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non si è a conoscenza di altre eventuali fatture insolute relative alle utenze degli immobili, tra cui quelle per le spese condominiali comprendenti rata consumi idrici, rate ordinarie condominio e riporto anno precedente.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Gli immobili oggetto di pignoramento risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche e con vincoli ancora vigenti a carico dei proprietari debitori, per tale motivo **il prezzo di mercato di vendita di tali immobili deve essere confrontato con il limite massimo di cessione imposto dal Comune**. Quest'ultimo è fissato in modo da riflettere il valore dell'immobile al momento della rivendita, tenendo conto di eventuali aggiornamenti in base all'indice ISTAT o altri criteri definiti dalla Convenzione allegata al permesso di costruire N. 02/2010 dell'08/02/2010 per i lavori di nuova costruzione dei fabbricati denominati lotto G1, G2, Y1, Y2 e Y3 in via Polonia, sui suoli inseriti nel programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere Il Sant'Angelo" a rogito del Dott. Vincenzo Lullo, segretario generale del Comune di Trani, in data 14/12/2009, Rep. N. 4125, registrata a Trani il 23/12/2009 al n. 275 e trascritta a Trani il 13/01/2010 ai nn. 552/387. In seguito si riportano alcuni stralci della Convenzione in questione (Cfr. Allegato 6 - CONVENZIONE EDILIZIA):

- "2) I prezzi di vendita e di locazione di prima cessione degli alloggi da realizzarsi in regime convenzionato, ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, saranno determinati d'intesa con l'Amministrazione Comunale, sulla base delle disposizioni contenute nella L.R. n.6/79 e successive modifiche, nonché sulla base del costo base di nuova edificazione, fissato dalla Regione Puglia, vigente al momento della stipula della presente Convenzione. Ai fini della definizione di detto prezzo saranno tenute in considerazione le modalità di determinazione della superficie complessiva fissate dal D.M. LL.PP. del 05.08.1994, pubblicato sulla G.U. 20.08.1994 n.194 e dalle deliberazioni della G.R. n. 5336 del 12.11.1996 e n.8123 del 27.12.1996 e successivi aggiornamenti deliberati dalla Giunta Regionale.*
- 3) Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito in convenzione sarà suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0.5% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*
- 4) Il periodo di validità della convenzione di cui sopra, durante il quale i negozi di compra-vendita successivi al primo rimangono anch'essi assoggettati al regime convenzionato, è pari ad anni venti."*

Al fine di definire il **PREZZO MASSIMO DI CESSIONE** per la stima del compendio è stata fatta richiesta scritta all'Ufficio Tecnico con istanza acquisita al Prot. n. 35227 del 21/05/2025. Si comunica che il prezzo massimo di cessione determinato dall'Ufficio Tecnico (prot. n. 40314 del 11/06/2025) è pari ad **€ 214.282.66** (duecentoquattordiciduecentottantadue/66) come da seguente prospetto riepilogativo:



DATI IMMOBILE	
Appartamento Sito in Trani alla Via Polonia n. 50 distinto in N.C.E.U. al Fg. 23, p.lla 1363, sub.11	
Pertinenza /Box auto sito in Trani alla Via Polonia n. 38, distinto in N.C.E.U. al Fg. 23, p.lla 1363, sub.56	
CONVENZIONE a rogito del Dott. Vincenzo Lull, Segretario Generale del Comune di Trani, in data 14/12/2009, Rep.n. 4125, registrata a Trani il 23/12/2009 al n.275 e trascritta a Trani il 13/01/2010 ai nn. 552/387	
ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Claudio La Serra in data 11/05/2011, Rep. n. 52162, Racc. n. 19773	
DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA	
Prezzo di prima cessione	€ 176.045,84 (oltre IVA)
Prezzo di prima cessione rivalutato* *rivalutazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a Aprile 2025 (ultimo aggiornamento utile alla presente determinazione):	€ 223.050,08 (oltre IVA)
**Applicazione coefficiente di degrado dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile/rilascio agibilità in misura di: 0,5% annuo nei primi 10 anni 1% annuo per i successivi ** Art 1 Convenzione del 14/12/2009 , Rep.n. 4125	Rilascio Agibilità : 26.03.2011 n.11/2011
PREZZO MASSIMO DI CESSIONE	€ 214.282,66 (duecentoquattordiciduecentottantadue/66)

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO

Si procede alla definizione del più probabile valore di mercato degli immobili tenendo conto di:

- **Procedimento di stima**: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio
- **Criterio di misurazione consistenza reale**: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- **Criterio di calcolo consistenza commerciale**: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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. Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima diretto (definito anche metodo di stima sintetica), che determina il più probabile valore ricercato per un bene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima per caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, ecc..) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade) ricadenti nello stesso segmento di mercato, di cui si abbia certezza della loro quotazione. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per gli immobili in oggetto. La ricerca è stata finalizzata alla raccolta dei dati e informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, come le quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto,

pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie.

Una volta eseguite tutte le verifiche necessarie per individuare il bene con tutte le sue caratteristiche ed accertare il suo grado di commerciabilità, l'operazione successiva svolta è stata l'indagine di mercato.

La ricerca è stata finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni da assumere come riferimento. Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento** della superficie commerciale di 86,84 mq per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis **** e di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis ****. L'unità immobiliare è di 78,19 mq più balconi di circa 36,50 mq e ha un'altezza interna di 2,70 m.
- **Bene N° 2 - Posto auto** della superficie commerciale di 27,57 mq per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis **** e di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni **** Omissis ****.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA N.50, SCALA Y1, INTERNO 9, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato plurifamiliare principalmente residenziale sito nel Comune di Trani alla Via Polonia, costituito da un unico corpo di fabbrica con distinti portoni di ingresso identificati come "Scala Y1", dal civico 50, "Scala Y2", dal civico 48, e "Scala Y3", dal civico 46, realizzato su suolo inserito nel programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II". Si ha accesso all'appartamento oggetto di perizia dall'ingresso pedonale contraddistinto dalla "Scala Y1" numero civico 50. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato e lastrico solare. Il fabbricato Y1 è stato costruito nel 2011 e risulta complessivamente in buono stato di conservazione. Nel piano interrato la corsia di scorrimento dei box-auto è completamente a cielo aperto per la ventilazione del piano su cui si affacciano sia il corpo denominato piano Box, sia i box auto. Il piano seminterrato è destinato al piano ufficio, mentre il piano rialzato, il primo piano e il secondo piano sono destinati a civile abitazione. Sono parti comuni al fabbricato in oggetto: il lastrico solare, i passaggi e i camminamenti, l'androne e il vano scala, l'area scoperta esterna, i percorsi carrabili e pedonali del piano interrato, i vani ove sono ubicati le centrali termiche ed idriche, le servitù di attraversamento sotterraneo con tubazioni per gli impianti idrico, fognale, elettrico, cavi telefonici, precisando che dette tubazioni attraversano le zone di verde e di suolo di proprietà condominiale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 86,84 mq compresi i balconi di pertinenza esclusiva con un'altezza interna di 2,70 m per la quota di 1/2 di proprietà **** Omissis **** in regime di comunione dei beni e di 1/2 di proprietà **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1363, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 164.996,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Direzione Provinciale BARLETTA-ANDRIA -TRANI, Ufficio Territoriale Trani, agenzie e professionisti del settore della zona in cui si trova il bene oggetto di stima, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2024 reperito sul sito dell'Agenzia delle Entrate: www.agenzieentrate.gov.it

Agenzie immobiliari del territorio

- 1) agente immobiliare (20/06/2025) = Valore minimo: 1300,00-Valore massimo: 2400,00 - **VALORE MEDIO=1850,00 €**
- 2) agente immobiliare (20/06/2025) = Valore minimo: 1200,00-Valore massimo: 2300,00 - **VALORE MEDIO=1750,00 €**
- 3) agente immobiliare (20/06/2025) = Valore minimo: 1400,00-Valore massimo: 2500,00 - **VALORE MEDIO=1950,00 €**

Il valore medio tra questi valori di riferimento è di 1850,00 € (arrotondamento 1900,00 €)

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI:

Banca dati OMI Consultazione valori immobiliari al secondo semestre dell'anno 2024 reperito sul sito dell'Agenzia delle Entrate: www.agenzieentrate.it:

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del territorio - Quotazioni OMI, in corrispondenza di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, relativo alla zona in esame (codice zona: C2) della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da un **valore minimo di 1000,00 euro/mq** a un **valore massimo di 1400,00 euro/mq**. La stima fa riferimento ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare) confrontati con il prezzo unitario di compravendita, dedotto dalla consultazione del titolo di proprietà di immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative allo stato di conservazione, alle dimensioni analoghe effettuata presso l' Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani e il valore commerciale dedotto dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari del territorio. Come parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità, espresso dal metro quadrato. Nella seguente stima si fa riferimento alla superficie commerciale, calcolata seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, parametro usato comunque nelle compravendite.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie dei vani principali e accessori diretti, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
5. nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
6. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare come balconi, terrazzi e similari, la superficie viene computata nella misura del 10% e la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.
7. Per le pertinenze esclusive, quindi la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali

viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui al precedente punto 1);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui al precedente punto 1).

Ai fini della stima la superficie commerciale lorda ammonta a **86,84 mq** così computata:

- **appartamento: 78,19 mq**
- **balconi fino a 25 mq ad uso esclusivo all'appartamento: 30 % di 25,00 mq = 7,50 mq**
- **balconi fino oltre i 25 mq ad uso esclusivo all'appartamento: 10 % di 11,50 mq = 1,15 mq**

Dal valore medio, ottenuto dai dati forniti dagli operatori immobiliari, si deduce un valore unitario con riferimento alle superfici commerciali. Tale valore rappresenterebbe quindi, se non fosse per il limitato numero dei casi riscontrati, già un parametro idoneo da utilizzare. Di conseguenza, si ritiene utile utilizzarlo per una preventiva verifica e in seguito parametrarlo con il valore unitario, di seguito riportato.

In base alle quotazioni immobiliari, relative all'area in cui insiste il bene di stima, riportate nella Banca dati degli elenchi semestrali forniti dall'Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate, si reperisce il valore, con riferimento al SECONDO semestre del 2024 alla zona C2, alle abitazioni di tipo economico allo stato conservativo normale. I valori contenuti nella citata banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio della stessa, poiché nel mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere. Per questo motivo, per ottenere una stima più attendibile rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, il calcolo finale si sviluppa in funzione del valore medio tra i DUE valori considerati, quello riferito alle agenzie immobiliari e il valore massimo relativo alle quotazioni OMI.

Si fa osservare che i valori pubblicati da alcune agenzie immobiliari interpellate sono più alti rispetto al valore massimo relativo alle quotazioni OMI pari a 1.400 €/mq.

La sottoscritta, visti i fattori posizionali, in quanto l'immobile si trova in un contesto condominiale di una zona residenziale di espansione della città di Trani ed è in un buono stato, viste le caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui si trova il fabbricato e di quelle dell'unità immobiliare, i dati relativi alla costruzione, lo stato conservativo delle finiture e gli impianti della costruzione, nella valorizzazione del bene, ha considerato come **VALORE COMMERCIALE UNITARIO** il valore massimo tra i valori considerati: quello riferito alle agenzie immobiliari e il valore massimo relativo alle quotazioni OMI.

Da cui il prezzo unitario considerato come valore congruo per l'appartamento oggetto di stima è pari a di **1900,00 euro/mq.**

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

- Superficie commerciale **Sc = 86,84 mq**
- Prezzo medio unitario rilevato nella zona **P = 1900,00 euro/mq**

VALORE REALE DI MERCATO "Vm" = Sc x P = 164.996,00 euro

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA POLONIA, 38, EDIFICIO Y1, PIANO S2

Box al piano interrato del fabbricato Y1, avente accesso dalla rampa di discesa di via Polonia n. 38, distinto con il numero interno 10, della superficie commerciale di 27,57 mq per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni (**** Omissis ****) e di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni (**** Omissis ****). Confinante con corsia di manovra e con altri due box-auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1363, Sub. 56, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.570,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Direzione Provinciale BARLETTA-ANDRIA -TRANI, Ufficio Territoriale Trani, agenzie e professionisti del settore della zona in cui si trova il bene oggetto di stima, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2024 reperito sul sito dell'Agenzia delle Entrate: www.agenzieentrate.gov.it

Agenzie immobiliari del territorio:

1) agente immobiliare (20/06/2025) = Valore minimo: 800,00-Valore massimo: 1000,00 - **VALORE MEDIO=900,00 €**

2) agente immobiliare (20/06/2025) = Valore minimo: 900,00-Valore massimo: 1200,00 - **VALORE MEDIO=1050,00 €**

Il valore medio tra questi valori di riferimento è di 975,00 €

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI:

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del territorio - Quotazioni OMI, in corrispondenza di box in normale stato conservativo, relativo alla zona in esame (codice zona:C2) della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da un **valore minimo di 720,00 euro/mq** a un **valore massimo di 900,00 euro/mq**.

Si fa osservare che i valori pubblicati da alcune agenzie immobiliari interpellate, sono molto vicini a quello ottenuto dalla media dei due valori OMI; infatti le quotazioni degli immobili simili a quello oggetto di stima e ricadenti nella stessa zona oscillano dai **800,00 euro/mq** ai **1000,00 euro/mq**.

La sottoscritta, nella valorizzazione del bene, ha considerato come **VALORE COMMERCIALE UNITARIO** il valore definito dalla media dei due valori considerati: quello derivante dall'indagine condotta presso le agenzie immobiliari e quello massimo relativo alle quotazioni OMI.

VALORE COMMERCIALE UNITARIO = $(975,00 + 1000,00) \text{ euro/mq} / 2 = 987,50 \text{ euro/mq}$

Da cui il prezzo unitario considerato come valore congruo per il box-auto oggetto di stima è pari a **1000,00 euro/mq**.

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

- Superficie commerciale **Sc = 27,57 mq**
 - Prezzo medio unitario rilevato nella zona **P = 1000,00 euro/mq**

VALORE REALE DI MERCATO " Vm " = $Sc \times P = 27.570,00 \text{ euro}$

La sottoscritta, nella valorizzazione dei beni oggetto di perizia, ha considerato come valore congruo **1900,00 euro/mq** per l'appartamento e **1000,00 euro/mq** per il posto-auto, in quanto l'immobile si trova in un contesto condominiale di una zona di espansione residenziale della città di Trani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2	86,84 mq	1.900,00 €/mq	€ 164.996,00	100,00%	€ 164.996,00
Bene N° 2 - Posto auto Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2	27,57 mq	1.000,00 €/mq	€ 27.570,00	100,00%	€ 27.570,00
Valore di stima:					€ 192.566,00

Valore di stima: € 192.566,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	5,00	%	
		€	9628,30
Riduzione per arrotondamento		€	937,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€	0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 182.000,00**

Si precisa che tale valore è in linea con quelli forniti negli atti di compravendita dalla Banca dati OMI Consultazione valori immobiliari al primo semestre dell'anno 2024 reperito sul sito dell'Agenzia delle Entrate: www.agenzieentrate.it, infatti i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati:

- mese/anno di stipula dell'atto di compravendita;
- tipologia dell'atto di compravendita;
- numero degli immobili compravenduti nell'atto;
- corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto;
- comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza /superficie catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

zona OMI C2 - SEMICENTRALE/QUARTIERE EUROPA-SANT'ANGELO/ZONA STADIO

Residenziale - Aprile 2024

Numero immobili: 2 (Appartamento + box)

Corrispettivo dichiarato: **200.000 €**

Comune di TRANI

Zona OMI: C2

Immobile: RES A03 114 mq

Immobile: RES C06 18 mq

Quota trasferita 100%

Residenziale - Luglio 2024

Numero immobili: 2 (Appartamento + box)

Corrispettivo dichiarato: **195.000 €**

Comune di TRANI

Zona OMI: C2

Immobile: RES A03 115 mq

Immobile: RES C06 17 mq

Quota trasferita 100%

Residenziale - Luglio 2024

Numero immobili: 2 (Appartamento + box)

Corrispettivo dichiarato: **180.000 €**

Comune di TRANI

Zona OMI: C2

Immobile: RES A03 101 mq

Immobile: RES C06 20 mq

Quota trasferita 100%

A conclusione dell'analisi e alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle peculiarità dello stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, inoltre verificato che ai sensi della vigente Convenzione, tra il comune di Trani e il soggetto attuatore del CONTRATTO DI QUARTIERE II "Sant'Angelo" il valore finale di stima deve risultare inferiore al prezzo massimo di cessione determinato dall'Ufficio Tecnico (prot. n. 40314 del 11/06/2025) si ritiene pertanto, ai fini della presente valutazione, congruo attribuire il valore finale di stima pari a € 182.000,00.

Valore finale di stima: € 182.000,00

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.

Andria, li 24/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sgaramella Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ VERBALE DI SOPRALLUOGO E COMUNICAZIONE ALLE PARTI
- ✓ ELABORATO GRAFICO DI RILEVO
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ ATTO DI PROPRIETÀ E CONVENZIONE EDILIZIA

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio, poste ai piani secondo ed interrato di un fabbricato plurifamiliare principalmente residenziale sito nel Comune di Trani alla via Polonia. Entrambi gli immobili fanno parte del fabbricato ricadente in regime di edilizia convenzionata avente accesso ai piani superiori dalla via Polonia, costituito da un unico corpo di fabbrica con distinti portoni di ingresso identificati come "Scala Y1", con accesso dal civico 50, "Scala Y2", con accesso dal civico 48, e "Scala Y3", con accesso dal civico 46, realizzato su suolo inserito nel programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II". Per l'attuazione di tale programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II", si è provveduto all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle particelle di proprietà privata, destinate ad urbanizzazioni secondarie e all'edificazione in regime di edilizia residenziale pubblica dei lotti G1 e G2, e alla contestuale assegnazione con diritto di proprietà delle aree destinate alla edificazione in regime di edilizia residenziale pubblica dei lotti G1, G2, Y1, Y2 e Y3 (precisamente le particelle 1348 (ex 1265), 1350 (ex 196), 1352 (ex 1268), per l'edificazione dei lotti G1 e G2 nonché le particelle 1356 (ex 1262), 1358 (ex 1234), 793, per l'edificazione dei lotti Y1, Y2 e Y3), alle società "**** Omissis ****", "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" in parti uguali tra loro, con atto registrato a Trani il 9 febbraio 2010 al n. 673 e trascritto a Trani il 10 febbraio 2010 al n. 2633/1823).

Si ha accesso all'appartamento oggetto di perizia dall'ingresso pedonale contraddistinto dalla "Scala Y1" al numero civico 50 e al locale box, al piano interrato S2, tramite rampa esterna dalla via Polonia n.38.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato e lastrico solare. Il fabbricato Y1 è stato costruito nel 2011 e risulta complessivamente in buono stato di conservazione. Nel piano interrato la corsia di scorrimento dei box-auto è completamente a cielo aperto per la ventilazione del piano su cui si affacciano sia il corpo denominato piano Box, sia i box auto. Il piano seminterrato è destinato al piano ufficio, mentre il piano rialzato, il primo piano e il secondo piano sono destinati a civile abitazione.

Sono parti comuni al fabbricato in oggetto: il lastrico solare, i passaggi e i camminamenti, l'androne e il vano scala, l'area scoperta esterna, i percorsi carrabili e pedonali del piano interrato, i vani tecnici.

I fabbricati sono ubicati in una zona di espansione residenziale, in un'area mista residenziale/commerciale ben servita. Trattasi di una zona semicentrale periferica denominata "Zona nord", più precisamente nella fascia compresa tra la S.S16 bis, via Andria e via Giacchetti. Provvista, nelle vicinanze, di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere e di un parco attrezzato, con giochi e percorsi pedonali e di un parcheggio con viabilità carrabile a doppio senso che si configura come una lunga aiuola alberata con marciapiedi terminali. Il traffico nella zona è scorrevole. I più importanti centri limitrofi sono: Barletta, Andria e Bisceglie. Le attrazioni storico paesaggistiche sono: il porto, la villa comunale, il Lungomare C. Colombo, S. Maria di Colonna.

Il fabbricato ha una distanza dalla ferrovia di 1,6 Km, dal porto di 3,5 Km, dalla superstrada di 1,2 Km e dal casello di Trani per l'autostrada di 7,4 Km. E' posto a pochi minuti a piedi dalla fermata dell'autobus.

L'intero complesso dista dal centro di Andria di 12 Km circa e da Bisceglie di 11 Km circa, in quanto per la sua posizione strategica a pochi metri da via Andria, si collega alla SS 16 che unisce il comune di Trani con quello di Andria e Bisceglie.

— **Bene N°1** Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n. 50, scala Y1, interno 9, piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1363, Sub. 11, Categoria A3, superficie commerciale di 86,84 mq compresi i balconi di pertinenza esclusiva con un'altezza interna di 2,70 m per la quota di 1/2 di proprietà **** Omissis **** in regime di comunione dei beni e di 1/2 di proprietà **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

Bene N°2 Box auto ubicato a Trani (BT) - Via Polonia n. 38, edificio Y1, piano S2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1363, Sub. 56, Categoria C6, superficie commerciale di 27,57 mq per la quota di 1/2 di proprietà **** Omissis **** in regime di comunione dei beni e di 1/2 di proprietà **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 7/05/2009, gli immobili ricadono in zona Bs - Zona residenziale di completamento speciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 6.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

Prezzo base d'asta: € 182.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - VIA POLONIA n.50, scala Y1, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1363, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	86,84 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte del complesso residenziale sito nel Comune di Trani alla Via Polonia n.50, fabbricati plurifamiliari per civile abitazione con tipologia edilizia in linea, nella quale insistono unità abitative e unità immobiliari al piano terra destinate a funzioni diverse da quelle residenziali ma coerentemente connesse ad esse, ovvero locali commerciali. Con una scala centrale che serve tre appartamenti per piano il fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto di perizia è identificata con la lettera Y1 nel progetto allegato al Permesso di Costruire n.2/2010 dell'8/02/2010 e in conformità del progetto di variante allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 04/02/2011 acquisita al protocollo generale in data 8/02/2011 al n. 4396. Esso sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. I lavori hanno avuto inizio in data 09/02/2010 e sono terminati il 18/02/2011. L'intera costruzione rispetta le norme della zona relativamente agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle distanze tra fabbricati e le strade. Tutte le strutture sono state eseguite in cemento armato; le fondazioni sono del tipo continue a travi rovesce in c.a. intelaiate tra loro. Le strutture portanti sempre del tipo intelaiate sono interamente in c.a., collegati da travi nelle due direzioni, ortogonali tra loro; la struttura in elevazione dei corpi di fabbrica sono costituite da pilastri e travi in c.a.; scale e pianerottoli a struttura mista. I solai di calpestio e di copertura sono stati realizzati da travetti prefabbricati in c.a.p. e laterizi con getto di completamento in opera dell'altezza totale di cm 30 comprensiva di 5 cm della sovrastante soletta collaborante. Le scale interne sono a rampa con sviluppo ad U realizzate in cemento armato. E' presente l'ascensore. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone. Le unità oggetto di stima sono in buono stato di conservazione così valutato in riferimento all'uso e alla destinazione come anche il complesso residenziale di cui fanno parte. Gli immobili non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto concerne gli impianti e le finiture interne e non presentano parti in comune con proprietà contigue dal punto di vista fisico.		



Descrizione:

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello. Trattasi di un appartamento situato al secondo piano, distinto con il numero interno 9, a cui si accede, dal portone condominiale mediante scala Y1 a rampe con sviluppo ad "U"; precisamente si ha accesso all'immobile dalla prima porta a sinistra per chi salendo le scale arriva sul pianerottolo. E' composto da quattro vani principali più accessori (ingresso/disimpegno, bagno, corridoio, balconi e ripostiglio esterno).

Si sviluppa come segue: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio che diventa disimpegno della zona notte distinta da due camere da letto e wc centrale.

L'appartamento è ben illuminato ed è servito da un unico balcone sui tutti i rispettivi lati di esposizione, due lati si affacciano sul parco attrezzato del complesso residenziale e parcheggio scoperto e l'altro sull'area adibita a garage del condominio a cui si accede dal portone carrabile in via Polonia n.38.

Dalla porta di entrata, dopo aver attraversato un piccolo ingresso, le stanze si sviluppano tutte sul lato sinistro e il corridoio conduce in fondo al wc con vasca da bagno e al disimpegno da cui si accede alla camera da letto matrimoniale sul lato destro. La prima stanza che si incontra, dalla porta d'ingresso superato l'armadio a muro, è il soggiorno che non presenta nessuna chiusura quasi completamente a vista; segue la cucina abitabile e sempre su lato sinistro si incontra la camera da letto singola. In posizione centrale rispetto al corridoio si trova il bagno, unico dell'appartamento e sul lato destro del disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale. Si tratta di ambienti molto luminosi. La sala soggiorno e la camera da letto matrimoniale sono illuminate da una portafinestra a due ante a battente in alluminio effetto legno e doppio vetro di dimensioni 1,38x2,36 m, la cucina, invece, è illuminata da una portafinestra con anta singola dalle dimensioni di 0,90x2,36 m che conduce al balcone il cui lato si affaccia direttamente sul parco attrezzato e vano scala di accesso. La camera da letto singola è illuminata da una finestra di dimensioni 1,38x1,36 m e il bagno da una finestra ad anta singola con apertura a battente di dimensioni 0,66x1,36 m. Dal balcone che si affaccia sul lato ingresso condominiale si accede al piccolo ripostiglio lavanderia dove è ubicato il vano caldaia esterno.

Il pavimento dell'appartamento è costituito da piastrelle in grès porcellanato con finitura opaca di colore marrone chiaro di formato 60x60 cm, mentre le piastrelle del bagno che si presentano con la stessa finitura hanno un formato di 30x30 cm per il pavimento e un formato di 30x40 cm per il rivestimento delle pareti, il quale è intervallato da greca ed ultimato da una cornice in ceramica. Le piastrelle della cucina sono di formato 10x10 cm e rivestono solo il lato attrezzato. Si precisa che l'altezza utile dei vani è di ca. 2,70 m. L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche di una abitazione di costruzione recente (2011) e appartiene ad un fabbricato con peculiarità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio-alto rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale di quella zona.

Il pavimento, il rivestimento del bagno, gli infissi esterni, i sistemi oscuranti di protezione di tipo tapparelle, le porte in legno e la pitturazione, si trovano in un buono stato di conservazione. Gli impianti tecnologici, quello elettrico e l'impianto di allarme, termico e gas sono apparsi nella norma e autonomi dal Condominio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di interruttore automatico magnetotermico differenziale. L'impianto termico, costituito da radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche, è collegato alla caldaia privata alimentata a gas metano ubicata all'esterno nel ripostiglio/lavanderia, sul balcone/cucina prospiciente l'ingresso al fabbricato. Detta caldaia produce anche l'acqua sanitaria per i servizi e la cucina. La fornitura di gas metano dell'appartamento serve anche il piano cottura. L'appartamento è dotato di impianto tv; impianto video-citofonico. Tutti gli impianti sono sottotraccia. L'unità non presenta segni di infiltrazioni umide alle pareti sui lati di confine aderenti con altre proprietà, ma solo fenomeni localizzati di condensa in corrispondenza di ponti termici e segni di una vecchia infiltrazione in corrispondenza della vasca da bagno. Gli Intonaci, pavimenti ed infissi risultano in buono stato d'uso.

Non si è a conoscenza di altre eventuali fatture insolite relative alle utenze dell'immobile (spese condominiali insolite, comprendenti rata consumi idrici, rate ordinarie condominio e riporto anno precedente e bollette varie) e non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti relative all'appartamento, ma in seguito all'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Trani solo quelle relative all'intero fabbricato per l'ottenimento dell'agibilità. Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/ APE allegato al titolo di proprietà.

Per quanto riguarda le componenti edilizie:

- infissi esterni:** anta singola/doppia a battente e realizzati in alluminio effetto legno a vetro doppio;
- protezioni infissi esterni:** tapparelle realizzate in pvc;
- infissi interni:** ad anta a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato;
- pavimenti e rivestimenti:** in grès porcellanato con finiture opaca di formato variabile.

Per quanto riguarda gli impianti:

- elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V, normale stato d'uso;

	-citofonico: audio e video, normale stato d'uso; -gas: sottotraccia con alimentazione a canali coibentanti con alimentazione a gas di città, conforme; -fognatura: tubi in PVC, la rete di smaltimento è realizzata con recapito in collettore o rete comunale, normale stato d'uso; -idrico: sottotraccia con alimentazione in autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene normale stato d'uso; -termico: sottotraccia con alimentazione in tubi in rame, vi è la presenza di caldaia e impianto di riscaldamento collegato ai termosifoni, normale stato d'uso. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 114,69 così suddivisa: - appartamento: mq 78,19 - balconi ad uso esclusivo all'appartamento: mq 36,50
Vendita soggetta a IVA:	La vendita dei beni non è soggetta IVA. Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nell'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n.8-bis (ovvero ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, nel caso in cui il trasferimento sia attratto alla disciplina fiscale prevista per le pertinenze degli immobili abitativi), prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da un'impresa di costruzione/ristrutturazione entro 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da un'impresa di costruzione o della ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte eseguita prima del trasferimento. Nel caso in esame i cedenti/esecutati non sono un'impresa di costruzione e l'immobile dagli atti tecnici reperiti, risulta ultimato nell'anno 2011. Pertanto alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo 13 febbraio 2024 gli immobili oggetto di stima risultavano occupati dal sig. **** Omissis **** (DEBITORE ESECUTATO) e dalla sig.ra **** Omissis **** (DEBITORE ESECUTATO) in qualità di proprietari

Bene N° 2 - BOX auto			
Ubicazione:	Trani (BT) - Via Polonia, 38, edificio Y1, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1363, Sub. 56, Categoria C6	Superficie	27,57 mq

Descrizione:	La porzione di autorimessa oggetto di stima è costituita da un unico vano di circa 25,36 mq calpestabili, ma chiuso su tre lati da tramezzi, confinante con la corsia di scorrimento. E' presente la serranda di chiusura. Il box auto ha la possibilità di ospitare una sola automobile, oltre a scaffalature. Esso ha una larghezza di 4,75 m e una lunghezza di 5,12 è posizionato vicino alla rampa di ingresso/uscita del piano interrato e questo ne facilita la manovra di ingresso/uscita. -pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati. -pavimenti: marmette per esterno. Il posto singolo sviluppa una superficie lorda complessiva di 27,57 mq.
Vendita soggetta a IVA:	<i>La vendita dei beni non è soggetta IVA.</i> Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nell'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n.8-bis (ovvero ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, nel caso in cui il trasferimento sia attratto alla disciplina fiscale prevista per le pertinenze degli immobili abitativi), prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da un'impresa di costruzione/ristrutturazione entro 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da un'impresa di costruzione o della ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte eseguita prima del trasferimento. Nel caso in esame i cedenti/esecutati non sono un'impresa di costruzione e l'immobile dagli atti tecnici reperiti, risulta ultimato nell'anno 2011. Pertanto alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo 13 febbraio 2024 gli immobili oggetto di stima risultavano occupati dal sig. **** Omissis **** (DEBITORE ESECUTATO) e dalla sig.ra **** Omissis **** (DEBITORE ESECUTATO) in qualità di proprietari

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

— **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 02/08/2010

Reg. gen. 15556 - Reg. part. 3349

Quota: 30 anni

Importo: € 9.000.000,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Percentuale interessi: 3,23 %

Rogante: Pubblico ufficiale LA SERRA CLAUDIO

Data: 23/07/2010

N° repertorio: 50778

N° raccolta: 18739

Note: Diritti pari a 1/3 di piena proprietà per ciascuna impresa costruttrice su riportato NCT a Fg. 23 P.lla 1356, riportato in NCT a Fg. 23 P.lla 1358, riportato in NCT a Fg. 23 P.lla 793. A margine della suddetta iscrizione sussistono le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 18/02/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 574
Registro generale n. 3855 Tipo di atto: EROGAZIONE PARZIALE

- ANNOTAZIONE presentata il 14/06/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1517
Registro generale n. 12538 Tipo di atto: EROGAZIONE A SALDO

- ANNOTAZIONE presentata il 14/06/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1518
Registro generale n. 12539 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 14/06/2011 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1519
Registro generale n. 12540 Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Frazione di € 312.091,68 (€ 156.045,84) relativa agli immobili pignorati - Fg.23 P.lla 1363
Sub.11 - Fg.23 P.lla 1363 Sub.56

- ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2012 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 283
Registro generale n. 3062 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi
dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993

- ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2012 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 393
Registro generale n. 4123 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi
dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993 IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO

- ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2015 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 1485
Registro generale n. 12771 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi
dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993

- ANNOTAZIONE presentata il 28/12/2015 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 3116 Registro generale n. 24265 Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZ. ai sensi dell'art.120-quater, comma3, del D.Lgs n.385/1993

- ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2021 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 2015 Registro generale n. 21987 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2022 Servizio di P.I. di Trani Registro particolare n. 2147 Registro generale n. 24903 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

-COMUNICAZIONI

- Comunicazione n. 426 del 24/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 27 febbraio 2012.

- Comunicazione n. 2176 del 22/11/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 3 dicembre 2019.

- Comunicazione n. 1965 del 25/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 23 dicembre 2021.

- Comunicazione n. 1494 del 01/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 02 settembre 2022.

- Comunicazione n. 1726 del 14/10/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/09/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 21 ottobre 2022.

*Dalla suddetta Ipoteca Volontaria deriva l'accollo, agli odierni eseguiti, della corrispondente quota del mutuo concesso **** Omissis **** , con sede in **** Omissis **** in via **** Omissis **** , codice fiscale e numero di iscrizione nel R.I. di **** Omissis **** , nonchè iscritta al n. **** Omissis **** del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari; "**** Omissis **** ", con sede in **** Omissis **** , via **** Omissis **** , codice fiscale e numero iscrizione R.I. **** Omissis **** , nonchè iscritta al n. **** Omissis **** del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari; "**** Omissis **** .", con sede in **** Omissis **** , Via **** Omissis **** , codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese **** Omissis **** , nonchè iscritta al n. **** Omissis **** del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bari dalla Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, con sede in SIENA, C.F. 0088406052 (come è evidenziato nell'elenco Annotazioni relativo alla formalità dell'Ispezione Ipotecaria allegata agli atti).*

L'ipoteca in questione gravante sugli immobili distinti nel Catasto Terreni al Fg. 23, p.la 1356, nel Catasto Terreni al Fg. 23, p.la 1358 e nel Catasto Terreni al Fg. 23, p.la 793 risulta annotata, a margine di frazionamento in quota in data 14/06/2011 ai nn.1519/12540. Gli eseguiti si accollano parte della corrispondente quota in linea capitale del mutuo a suo tempo contratto dalla società venditrice con la banca "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." giusta atto repertorio n. 50778 (registrato a Bari il 31 luglio 2010 al n. 20049), atto di erogazione parziale repertorio n. 51546 (registrato a Bari il 5 febbraio 2011 al n. 3868), e successivo atto di erogazione e quietanza repertorio n. 51950 (registrato a Bari il 12 aprile 2011 al n.12674). Si precisa che a detta quota di mutuo, individuata come "quota n.12", corrisponde una quota di ipoteca di Euro 312.091,68.

.

Trascrizioni

— **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-verbale di pignoramento immobili del 28/11/2024**

Trascritto a presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani il 10/12/2024

Reg. gen. 26751 - Reg. part. 21476

tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA
pag. 36

A favore di A.M.C.O S.P.A. ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

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

Formalità a carico della procedura

Data: 28/11/2024

N° repertorio: 3762

Note: Diritti pari a 1/2 di piena proprietà per ciascun esecutato su riportato NCT a Fg. 23 P.la 1363 sub. 11, riportato in NCT a Fg. 23 P.la 1363 sub.56.

Precisazioni: Gli immobili riportati in NCEU a Fg. 23 P.la 1363 Sub.11 e Sub.56 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Fg.23 P.la 1363 in base alla nota di costituzione del 18/02/2011 in atti dal 18/02/2011 (n.001759/2011).