

# TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mele Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da:

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



<u>Incarico</u> .....	3
<u>Premessa</u> .....	3
<u>Descrizione</u> .....	3
<u>Lotto Unico</u> .....	6
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	6
<u>Titolarità</u> .....	7
<u>Confini</u> .....	8
<u>Consistenza</u> .....	8
<u>Cronistoria Dati Catastali</u> .....	9
<u>Dati Catastali</u> .....	11
<u>Precisazioni</u> .....	12
<u>Patti</u> .....	12
<u>Stato conservativo</u> .....	13
<u>Parti Comuni</u> .....	13
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u> .....	13
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u> .....	14
<u>Stato di occupazione</u> .....	15
<u>Provenienze Ventennali</u> .....	15
<u>Formalità pregiudizievoli</u> .....	16
<u>Normativa urbanistica</u> .....	18
<u>Regolarità edilizia</u> .....	19
<u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....	19
<u>Stima / Formazione lotti</u> .....	20
<u>Riserve e particolarità da segnalare</u> .....	26
<u>Riepilogo bando d'asta</u> .....	28
<u>Lotto Unico</u> .....	28
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.</u> .....	31
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 129.308,47</u> .....	31
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u> .....	33



In data 17/07/2024, la scrivente dott. arch. Mele Francesca, con studio in Via Madonna delle Grazie, 3, 70038 - Terlizzi (BA), email: melfra1@virgilio.it, PEC: francesca.mele@archiworldpec.it, Tel. 320/18 45 597, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto e nel termine assegnato, la scrivente ha, in primo luogo, proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c. acquisendo, inoltre, presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Bari, Ufficio Anagrafe Comune di Trani, Ufficio SUE del Comune di Trani), tutta la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Si riferisce che non vi è stata la necessità di effettuare un accesso forzoso avendo i debitori consentito, senza alcuna riserva, l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. Dagli stessi debitori, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, la scrivente ha acquisito l'atto di provenienza dell'immobile - come richiesto con propria missiva datata 3.08.2024 - unitamente alla nota di trascrizione e alle planimetrie catastali allo stesso atto allegate.

In ultimo, si riferisce che in data 17.09.2024, unitamente al Custode giudiziario, avv. De Benedictis A. Lucio, in ottemperanza ai termini concessi e previa comunicazione inviata ai debitori, la scrivente ha esperito sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa concludendo le operazioni peritali in occasione del secondo sopralluogo svoltosi in data 21.09.2024 (Cfr. Allegato 1: Comunicazione di svolgimento delle operazioni peritali).

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 4, scala B, interno 1, piano I.
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 8, scala B, interno 31, piano S1.

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

**Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Superga n. 4. Scala B, Interno 1, piano I, in ragione dell'intero (1000/1000):**

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

L'appartamento, ubicato al piano primo e distinto dal numero interno 1, è parte di un complesso condominiale ubicato nella Zona Nord del Comune di Trani tanto che costituito da tre edifici edificati, ad angolo, lungo le vie Superga e Gaetano Salvemini. Ciascun edificio è individuato da una lettera ("A", "B" e "C") atta a denominarne il relativo corpo scala.

Il bene di seguito a descriversi, ovvero l'appartamento, insiste nel fabbricato individuato dalla Scala "B" del detto complesso condominiale e ha interamente affaccio su Via Superga a eccezione del vano Letto 1 che, come denominato nel rilievo metrico eseguito, ha affaccio, mediante una finestra, sia sulla terrazza posta a livello inferiore e di pertinenza dell'adiacente appartamento distinto dall'interno 2 sia su via

Superga mediante una porta-finestra atta a condurre sul balcone 2. Tale porta-finestra è risultata non accessibile alla data dei sopralluoghi esperiti poichè occultata da un armadio posto all'interno del vano nel quale la stessa insiste.

L'unità immobiliare si compone di tre vani oltre accessori ovvero di un soggiorno-pranzo, di un vano cucina abitabile, di due camere da letto, di un corridoio di distribuzione, di un ampio vano bagno e di un modesto vano tecnico adibito anche a ripostiglio-lavanderia, non collegato agli altri vani poichè allocato sul balcone 1 avente ingresso dal vano soggiorno-pranzo.

All'appartamento si accede direttamente dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri tre appartamenti che sullo stesso prospiccono.

Nello specifico, superata la porta d'ingresso ci s'immette direttamente nel vano soggiorno-pranzo avente affaccio su via Superga e atto a distribuire la zona giorno tanto che dallo stesso ha ingresso sia il vano cucina sia, in posizione arretrata a quest'ultimo e in adiacenza, il corridoio di distribuzione distinto da un vano passaggio sormontato da un arco. Lungo il predetto corridoio a destra per chi entra, vi è il bagno nonché, a seguire, frontalmente, il vano letto 1 mentre, a sinistra, il vano letto 2.

Tutti i vani, ad eccezione del bagno che è provvisto di aspirazione forzata, sono dotati di porta finestra e/o finestra e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti via Superga. In particolare, la cucina è provvista di due finestre mentre il vano letto 2 di una finestra e di una porta-finestra.

Il vano bagno, completo di accessori tanto che dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di formato quadrato, di colore chiaro e di finitura lucida, montate a corsi. La pavimentazione è invece realizzata con mattonelle di grès di eguale fattura delle precedenti sempre montate a corsi nonchè risvoltate, poichè di tonalità più intensa rispetto a quelle del rivestimento, fino all'altezza della vasca da bagno.

Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore chiaro a eccezione del vano letto 1 distinto da una tinteggiatura di colore azzurro con evocazione di motivi floreali separati da una cornice e presenti solo sulla metà superiore della parete posta a confine con altra proprietà.

Anche i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti nella porzione in attacco alla muratura con cornici. La pavimentazione dell'appartamento è in gres di colore chiaro ed è costituita da elementi di formato quadrato montati a vela.

Gli infissi esterni sono di legno e provvisti di un vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore chiaro e delle grate che necessitano di tinteggiatura. Solo il vano tecnico, confinante con il vano cucina e allocato sul balcone 1, è provvisto di un infisso a persiana. Le porte interne sono tutte scorrevoli, di legno tamburrato e con riquadrature a eccezione della porta del vano cucina che presenta, in parte, una specchiatura in vetro opale.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario.

L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 86,08** ed ha un'**altezza utile di m. 2,78**. La superficie convenzionale complessiva, determinata computando l'incidenza condominiale, misura, invece, mq. 99,65.

Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito, contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni 2000) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura.

Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può riferirsi che lo stesso si presenta in buono stato di conservazione.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale periferica denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa e delimitata tra la S.S. 16 bis, via Andria e via Giachetti. Trattasi di una zona comunque servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico e provvista, nelle vicinanze, di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere.

L'intero fabbricato si compone di quattro piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore.

Da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione.

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

debitore.

**La vendita del bene non è soggetta IVA.** Come richiesto nel quesito n. 2, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n. 8-bis, si specifica che trattasi di cessione di porzione di fabbricato diverso da quello di cui al n. 8-ter ovvero trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione e che, per propria caratteristica, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nel richiamato art. 10, co. 1, n. 8-bis, prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da una impresa di costruzione/ristrutturazione entro i 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da una impresa di costruzione/ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità. Nel caso in esame i cedenti/esecutati non sono una impresa di costruzione o di ripristino e l'immobile, dagli atti tecnici reperiti, risulta ultimato nell'anno 2005. Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1.**

L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 32, è ubicata al piano interrato del corpo di fabbrica nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha comodo accesso carraio dal civico n. 8 di Via Superga mediante il superamento di una comoda rampa a due corsie non distinte, l'una di entrata e l'altra di uscita, ed è delimitata da un cancello motorizzato prospiciente la pubblica via. L'intera rampa è dotata di pavimentazione antisdrucilo realizzata con mattonelle di cemento montate a corsi.

Superata la rampa, lungo la corsia di scorrimento posta in attacco, si rileva la presenza di griglie atte a convogliare le acque piovane essendo sia la rampa che la detta corsia entrambe prive di qualsivoglia copertura.

L'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria catastale che vede rappresentata anche una porzione dell'intero piano interrato, come pure dalla Dimostrazione grafica dei subalterni (Cfr. Allegato 2: Documentazione catastale), è posta in attacco al sub. 24 rappresentato dal vano scala e dall'ascensore atti a collegare il piano in questione con i piani superiori. Tale ubicazione attribuisce maggiore comodità al bene come pure comodo è l'accesso, essendo l'ingresso al vano allocato in posizione pressoché frontale alla corsia di scorrimento posta ortogonalmente a quella sulla quale l'immobile prospicie.

Tutte le corsie di scorrimento che conducono al box auto si presentano di dimensioni adeguate e sono tali da consentire il comodo passaggio di due automobili. Anche gli spazi di manovra possono ritenersi adeguati all'uso e sono pavimentati, nelle porzioni coperte, con mattonelle di cemento-marmo, montate a corsi. Lungo le corsie dell'intero piano si rileva la presenza di estintori e dell'impianto elettrico.

Nello specifico, l'unità immobiliare d'interesse, di **superficie utile netta** pari a **mq. 23,53** e di **altezza utile pari a m. 2,75**, si compone di un comodo vano di forma rettangolare con adiacente corridoio trasversale assimilabile ad un'intercapedine ove, in prossimità del soffitto, corrono le tubazioni condominiali. Detta unità, dall'esame a vista complessivamente in buono stato di conservazione, così valutato rispetto alla destinazione, come pure in buono stato è la costruzione nella quale la stessa insiste, ha accesso attraverso un varco carraio di larghezza pari a m. 2,64 provvisto di una saracinesca dotata di comando elettrico.

La pavimentazione è uguale a quella delle corsie di scorrimento coperte seppur distinta da queste ultime solo per la presenza di una soglia in pietra che delimita l'ingresso al vano.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico e idrico tanto che nel richiamato corridoio, a destra per chi entra, si rileva la presenza di un lavabo.

Tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco.

L'unità immobiliare sopra descritta misura una **superficie commerciale di mq. 28,19**. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq.

29,00. Per una migliore contezza planimetrica del bene si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2.

**La vendita del bene non è soggetta IVA.** Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1 a p. 5.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 4, scala B, interno 1, piano I.
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 8, interno 31, piano S1.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

Preliminarmente, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. In osservanza del quesito 1), prima di compiere ogni attività così come richiesta dall'On. Le Giudicante, la scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore procedente in allegato alla richiesta di vendita.

In particolare e 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 Maria Landolfo di Napoli e datata 01.02.2024.

L'accertamento è stato eseguito, come dichiarato nella detta Certificazione notarile, a tutto il giorno 01.02.2024. Da tale data la scrivente ne ha eseguito l'aggiornamento mediante ispezione ipotecaria sino alla data delle indagini ovvero sino al 10.09.2024 (Cfr. Allegato 2: Documentazione Catastale).

Si precisa, altresì, che la Certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo non trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento tanto che la trascrizione dell'atto di compravendita immobiliare per Notar Nunzio Di Martino di Trani risulta eseguita in data 06.06.2006 mentre la trascrizione del pignoramento in data 01.02.2024.

Inoltre, come si evince dalle visure storiche eseguite dalla scrivente nella data delle indagini (6.08.2024), i dati catastali di ciascuna unità immobiliare pignorata risultano variati in data 30.09.2013 per Bonifica dell'Identificativo Catastale come esattamente indicato e indicati nella più volte richiamata Certificazione notarile sostitutiva.

In ultimo, si riferisce che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e pertanto, in sede di controllo preliminare, avendo la scrivente verificato l'esistenza di rapporto di coniugio ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani, luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati dal quale è emerso che alla data dell'acquisto dei beni oggetto di pignoramento gli stessi erano coniugati in regime di comunione legale dei beni. All'uopo, si rimanda al paragrafo intitolato "Titolarietà".



**BENE N° 2 - BOX AUTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, SCALA B, INTERNO 31, PIANO S1.**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I**

---

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari pignorate come pure verificare lo stato civile degli esecutati al momento dell'acquisto.

L'atto di provenienza è stato acquisito direttamente dagli esecutati durante lo svolgimento della seconda operazione peritale (Cfr. Allegato 1: Verballi di svolgimento delle operazioni peritali) mentre l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani, previa istanza (Cfr. Allegato 2: Documentazione reperita presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Trani).

A seguito del reperimento della suddetta documentazione la scrivente ha rilevato che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dai debitori con atto pubblico rogato dal Notaio Nunzio Di Martino di Trani in data 12/05/2006, Rep. n. 26171, Racc. n. 2261 e che gli stessi debitori, come rilevabile dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, Anno 1998, Atto n. 429, Parte II, Serie A, hanno contratto matrimonio in Trani, in data 14.12.1998, scegliendo il regime della comunione legale dei beni. Il predetto estratto non contiene alcuna annotazione. Pertanto, alla luce degli accertamenti esperiti, può riferirsi che trattasi di beni (appartamento e box auto) acquistati dai debitori in piena proprietà e nella misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in conformità a quanto dichiarato nell'atto pubblico per Notar Nunzio Di Martino di Trani di Trani del 12/05/2006.

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* 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.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, SCALA B, INTERNO 31, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* 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.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Con rimando al rilievo metrico eseguito (Cfr. Allegato n. 2: Rilievo metrico. Tav.2) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie l'appartamento posto al piano primo e distinto con l'interno 1, confina con via Superga sulla quale ha affaccio, con l'interno 2 distinto dal sub. 26 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il pianerottolo di distribuzione (sub. 24) e con il vano scala (sub. 24).

### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, SCALA B, INTERNO 31, PIANO S1**

Con rimando al rilievo metrico eseguito (Cfr. Allegato n. 2: Rilievo metrico. Tav.2) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie il box auto posto al piano interrato e distinto con l'interno 32, confina con l'interno 31 distinto dal sub. 85 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corsia di manovra (sub. 54), vano scala (sub. 24) e terrapieno.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,50 mq	81,73 mq	1	81,73 mq	2,78 m	primo
Vano tecnico (Balcone 1)	1,57 mq	2,32 mq	0,2	0,46 mq	2,77 m	primo
Balcone 1	5,09 mq	5,09 mq	0,25	1,27 mq	/	primo
Balcone 2	10,48 mq	10,48 mq	0,25	2,62 mq	/	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>15,77</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,65 mq</b>		

### **Il bene non è comodamente divisibile 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 alla pertinenza (box auto), non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate ravvisabili, principalmente, nella distribuzione planimetrica degli ambienti e nella presenza di un solo ingresso. Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti avuto riguardo anche dell'impossibilità di realizzazione di un doppio ingresso prospiciente il pianerottolo condominiale.

### BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	23,53 mq	28,19 mq	1	28,19 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,87</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,00 mq</b>		

### Il bene non è comodamente divisibile in natura.

In virtù del requisito esposto per il Bene 1 può dirsi che il bene immobile di cui trattasi non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche sullo stesso rilevate ravvisabili, principalmente, nella consistenza che non consente alcun frazionamento seppur certamente adeguata all'uso ovvero tale da consentire il comodo ricovero di un'automobile di qualsivoglia cilindrata. Inoltre, si rileva l'impossibilità di realizzazione di un doppio ingresso.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 9/11/2015 a tutt'oggi	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****  **** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1321, Sub. 25</b> , Categoria A/3, Cl. 6, Cons. 5,5 vani <u>Superficie Catastale.</u> Totale: 88 mq. Totale escluse le aree scoperte: mq. 84 Rendita: €. 426,08 Via Superga n. 4, Scala B, Interno 1, Piano 1. <b>Dati derivanti da:</b> Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  <b>Annotazioni:</b> Costituita dalla soppressione della p.lla 1317 per allineamento mappe.
Dal 30/09/2013 al 9/11/2015	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1321, Sub. 25</b> , Categoria A/3, Cl. 6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale: / Rendita: €. 426,08 Via Superga n. 4, Scala B, Interno 1, Piano 1.

	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	<b>Dati derivanti da:</b> Variazione del 30/09/2013 in atti dal 30/09/2013 <b>BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE</b> (n. 92150.1/2013).  <b>Annotazioni:</b> Costituita dalla soppressione della p.lla 1317 per allineamento mappe.
Dal 18/04/2007 al 30/09/2013	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****  **** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1317, Sub. 25</b> , Categoria A/3, Cl. 6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale: / Rendita: €. 426,08 Via Superga n. 4, Scala B, Interno 1, Piano 1. <b>Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO</b> del 18/04/2007 Pratica n. BA0346555 in atti dal 18/04/2007 Variazione di Classamento (n. 8103.1/2007).
Dal 18/04/2006 al 12/05/2006	**** Omissis **** <b>Proprietà 1/1</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1317, Sub. 25</b> , Categoria A/3, Cl. 6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale: / Rendita € 426,08 Via Superga n. 4, Scala B, Interno 1, Piano 1. <b>Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 18/04/2006</b> Pratica n. BA0147858 in atti dal 18/04/2006 Costituzione (n. 1961.1/2006).

La scrivente ha accertato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 9/11/2015 a tutt'oggi	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****  **** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1321, Sub. 86</b> , Categoria C/6, Cl. 3 <u>Cosistenza:</u> Totale: 25 mq. Superficie catastale: Totale: 29 mq. Rendita: €. 46,48 Via Superga n. 8, Interno 32, Piano S1. <b>Dati derivanti da:</b> Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  <b>Annotazioni:</b> Costituita dalla soppressione della p.lla 1317 per allineamento mappe.
Dal 30/09/2013 al 9/11/2015	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****  **** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1321, Sub. 86</b> , Categoria C/6, Cl. 3 <u>Cosistenza:</u> Totale: 25 mq. Rendita: €. 46,48 Via Superga n. 8, Interno 32, Piano S1. <b>Dati derivanti da:</b> Variazione del 30/09/2013 in atti dal 30/09/2013 <b>BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE</b> (n. 92211.1/2013).  <b>Annotazioni:</b> Costituita dalla soppressione della p.lla 1317 per allineamento mappe.
Dal 18/04/2007 al 30/09/2013	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1317, Sub. 25</b> , Categoria C/6, Cl. 3 <u>Cosistenza:</u> Totale: 25 mq. Superficie catastale: / Rendita: €. 46,48 Via Superga n. 8, Interno 32, Piano S1..

	**** Omissis **** 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****	Dati derivanti da: <b>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO</b> del 18/04/2007 Pratica n. BA0346555 in atti dal 18/04/2007 Variazione di Classamento (n. 8103.1/2007).
Dal 18/04/2006 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 23, Part. 1317, Sub. 25</b> , Categoria C/6, Cl. 3 <b>Cosistenza:</b> Totale: 25 mq. Superficie catastale: / Rendita: €. 46,48 Via Superga n. 8, Interno 1, Piano 1. Dati derivanti da: <b>COSTITUZIONE del 18/04/2006</b> Pratica n. BA0147858 in atti dal 18/04/2006 Costituzione (n. 1961.1/2006).

La scrivente ha accertato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
/	23	1321 (ex 1317)	25	/	A/3	6	5,5 vani	/	426,08 €	1	/

### Corrispondenza catastale

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 rilevati nella "Visura storica per immobile" eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 06/08/2024 nonché al 17/01/2025, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 05/12/2023, a firma dell'avv. D'arcangelo Massimo.

Relativamente alle difformità catastali eventualmente riscontrate, si riferisce che il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente riportato nell'Allegato 2 (Cfr. Rilievo metrico, Tav. 2) ha consentito di appurare che **la planimetria catastale attualmente in atti**, datata 18/04/2006 e compilata dall'arch. Gagliardi Domenico, **è rispondente all'attuale stato dei luoghi**.

Si segnala, altresì, che in atti vi è l'elaborato planimetrico atto a rappresentare i subalterni dell'intero complesso immobiliare (Cfr. All. 2: Documentazione catastale).

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	23	1321	86	/	C/6	3	25 mq.	/ mq	46,48 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti. Come riferito per il Bene 1, i dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile" eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 06/08/2024, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 05/12/2023, a firma dell'avv.to D'arcangelo Massimo.

Relativamente alle difformità catastali riscontrate si riferisce che il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente riportato nell'Allegato n. 2 (Cfr. *Rilievo metrico, Tav. 2*) ha consentito di appurare che **la planimetria catastale attualmente in atti**, datata 18/04/2006 e compilata dall'arch. Gagliardi Domenico, è **rispondente all'attuale stato dei luoghi**.

Si segnala, altresì, che in atti vi è l'elaborato planimetrico atto a rappresentare i subalterni dell'intero complesso immobiliare (Cfr. *All. 2: Documentazione catastale*).

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c..

Si riferisce che le unità immobiliari oggetto della procedura fanno parte di un complesso immobiliare edificato dalla Società venditrice su area già censita nel Catasto Terreni del Comune di Trani al Fg. 23, p.lla 910 e su area di risulta dalla demolizione di fabbricati urbani censiti nel Catasto Urbano del Comune di Trani al Fg. 23, p.lla 910 sub. 1 e sub. 2, poi riportata nel N.C.E.U. del Comune di Trani - a seguito di tipo mappale presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari in data 7.03.2006 - al Fg. 23, p.lla 1317.

Le predette aree furono acquistate dalla Società acquirente con atto rogato dal Notaio Carlo Cicolani di Trani in data 27.09.2002, registrato a Trani in data 23.10.2002 al n. 1190 e trascritto a Trani in data 28.09.2002 ai nn. 19311/14077.

Attualmente, come indicato nelle visure storiche eseguite, a seguito di Bonifica catastale, dal 30.09.2013 la soppressione della p.lla 1317 ha originato la p.lla 1321.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1.**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c.. Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

### PATTI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere volte alla manutenzione straordinaria. Anche le parti condominiali, il vano scala e i ballatoi non necessitano delle dette opere.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, SCALA B, INTERNO 31, PIANO S1**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione così valutato in riferimento all'uso e alla destinazione e non necessita di opere volte alla manutenzione straordinaria. Anche le parti condominiali non necessitano delle dette opere.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

Come indicato nell'Elenco dei subalterni assegnati all'intero complesso immobiliare (Cfr. Allegato n. 2), risultano utilità comuni al fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari d'interesse e pertanto anche all'appartamento e alla pertinenza box auto in questione, i seguenti subalterni della p.lla 1321 (ex 1317) del Fg. 23 del Comune di Trani:

- il subalterno 24 (androne, vano scala e ascensore) quale B.C.N.C. ai sub. dal 25 al 38;
- il subalterno 1 (marciapiede) quale B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- il subalterno 54 (rampa e corsia di manovra) quale B.C.N.C. ai piani terra e interrato;
- il subalterno 110 (autoclave) quale B.C.N.C. ai sub dal 25 al 38.

Inoltre, si rimanda all'atto pubblico per Notar Nunzio Di Martino di Trani del 12/05/2006, più precisamente al paragrafo intitolato "Parti Comuni alle vendite che precedono. Art. 1) - Modalità della vendita".

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**



Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento a eccezione di quanto segnalato nell'atto pubblico di provenienza per notar Nunzio di Martino di Trani del 12.05.2006 al quale si rimanda (Cfr. Allegato 2) nonchè pure risultanti dal Regolamento di Condominio.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1.**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

Descrizione.

L'unità immobiliare, unitamente alla pertinenza ubicata al piano interrato, è parte di un complesso immobiliare realizzato agli inizi degli anni 2000 (09.12.2004 -30.08.2005) dalla Ditta "Costruzioni Edili di Scaringi Srl". Il corpo di fabbrica nel quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è individuato dalla scala "B" e dall'esame condotto a vista si presenta, complessivamente, in buono stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali. Esame a vista.

Riferimento strutture: Certificato di Collaudo Statico delle strutture in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Sotero Francesco, vistato per ricevuta dall'Ufficio del Genio Civile di Bari in data 26.01.2006, pratica n. 91/2004 del 7.12.2004;

Strutture: Conglomerato cementizio armato.

Fondazioni: travi di fondazione; materiale: c.a. gettato in opera.

Strutture verticali: telai portanti e trasversali; materiale: c.a.; condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a.; condizioni: buone.

Solai: tipologia: latero-cemento; condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo.

Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.

Scale: Tipologia a pozzo con gradini a sbalzo e con interposto ascensore; materiale: c.a.; servoscala: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso. Tipologia: Anta fissa oltre ante a battente; materiale: legno con specchiature in vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti - da tinteggiare.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno (pino); protezione: tapparelle di colore chiao e grate tinteggiate di colore marrone; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: scorrevole; materiale: legno tamburrato con riquadri e legno tamburrato con spechiatura in vetro opale nel solo vano cucina, condizioni: buone.

Pavimentazione Interna: materiale: grès con finitura lucida di formato quadrato 40x40 circa, montato a vela; condizioni: buone.

Pareti esterne: condizioni: buone.

Pavimentazione Esterna: materiale: mattonelle di grès di formato quadrato 25x25; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Ascensore: nessun dato tecnico rilevabile sui luoghi; ante: scorrevoli; condizioni: buone.

Termico: esistente; tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa.

Idrico: esistente; alimentazione: autoclave.

Fognatura: esistente; recapito: allaccio collettore o rete comunale.

Gas: alimentazione: metano.

Dotazioni condominiali: collegamenti verticali (scala e ascensore) atti a collegare le abitazioni direttamente con il piano interrato ove sono allocati i box auto.

## **BENE N° 2 - BOX AUTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

Relativamente allo stato di possesso del bene, la scrivente, nella data del primo sopralluogo esperito presso i luoghi pignorati il giorno 17.09.2024, ha rilevato che l'immobile risulta occupato dagli esecutati unitamente all'unica figlia maggiorenne (Cfr. All. 1: "Verbale svolgimento operazioni peritali" e All. 2: "Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani"). L'accertamento è stato preliminarmente esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani mediante acquisizione del Certificato intitolato "Certificato di Stato di famiglia". La scrivente, pertanto, ha verificato che l'immobile, alla data dei sopralluoghi, risulta occupato dalla seguente famiglia, così composta:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore e coniuge) nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia) nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Inoltre, dalla consultazione dei Certificati Storici di Residenza reperiti dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani e prodotti nell'Allegato 2, è emerso che gli esecutati occupano l'immobile in questione dal 16/05/2006 mentre la figlia dalla nascita. Stante quanto accertato, può riferirsi che alla data delle indagini, il bene pignorato è occupato dalla famiglia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come sopra indicata, così come risultante pure dallo stato di famiglia ed è libero da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro.

## **BENE N° 2 - BOX AUTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1 essendo la pertinenza nella piena disponibilità degli esecutati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2002 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Carlo Cicolani	27/09/2002	68854	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani	28/09/2002	19311	14077
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2006 a tutt'oggi	**** Omissis ****	<b>Compravendita di unità immobiliari urbane.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Nunzio Di Martino di Trani	12/05/2006	26171	2261
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Trani	06/06/2006	14039	9589
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	05/06/2006	2515 Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza per Notar Nunzio Di Martino di Trani non risulta depositato e pertanto, unitamente alla nota di trascrizione, è stato prodotto in copia nell'Allegato 2 (*Atto Notarile - Compravendita*) al quale si rimanda.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

L'ispezione ipotecaria eseguita dalla scrivente presso la Direzione Provinciale di Bari, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani, aggiornata al 10/09/2024, ha evidenziato che

per il bene in questione sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli come già segnalate nella Certificazione notarile allegata in atti, a firma del Notaio Landolfo Maria di Napoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria di Trani il 20/04/2009  
Reg. gen. 7513 - Reg. part. 1070  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.000,00  
A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Notaio Busseti Antonella di Trani  
Data: 15/04/2009  
N° Repertorio: 621  
N° Raccolta: 348  
Formalità a carico della procedura

*Nota:* Nota: La presente formalità interessa anche il box auto ubicato al piano interrato e distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani (BT) al Fg. 23, p.lla 1321, sub. 86.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto presso la Conservatoria di Trani il 02/09/2004  
Reg. gen. 19191 - Reg. part. 3742  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.000.000,00  
Rogante: Notaio Cicolani Carlo di Trani  
Data: 01/09/2004  
N° repertorio: 71047  
Formalità a carico della procedura.

*Nota:* Dalla suddetta Ipoteca volontaria deriva l'accollo, agli odierni eseguiti, della corrispondente quota del mutuo concesso alla Società venditrice "Costruzioni Edili Di Scaringi SRL", con sede in Trani, dalla Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, con sede in SIENA, C.F.: 00884060526, indicato come lotto 11 sull'Allegato "A" del contratto rogato dal Notaio Nunzio Di Martino di Trani in data 28.04.2006, Rep. n. 25861, registrato a Trani in data 8.05.2006, da rimborsarsi in anni trenta. Come riportato nella Certificazione notarile a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli, allegata in atti, l'Ipoteca in questione, gravante sugli immobili distinti nel Catasto Terreni al Fg.23, p.lla 910 e al Catasto Fabbricati al Fg. 23, p.lla 910 sub.1 e sub.2, risulta annotata, a margine, di surroga ex legge 02/04/2007 n. 40 in quota frazionata di ipoteca in data 06/05/2009 ai nn. 8850/1342 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con Sede in Roma, in virtù di atto notarile pubblico per Notar Busseti Antonella di Trani del 15/04/2009, Rep.620/347, già annotata di frazionamento in quota in data 05/03/2007 ai nn. 5256/552, in virtù di atto notarile pubblico per Notar Di Martino Nunzio di Trani del 28/04/2006, innanzi richiamato dal quale, relativamente agli immobili in oggetto (corrispondenti, nell'Allegato "A", all'unità negoziale 11 del frazionamento) risulta quota di Capitale pari a €. 140.000,00 e quota di Ipoteca pari a €.280.000,00.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Trani il 01/02/2024

Reg. gen. 2429 - Reg. part. 2020

Quota: 1/1

A favore di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

*Nota:* La presente formalità interessa anche il box auto ubicato al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani (Bt) al Fg. 23, p.la 1321, sub. 86.

**Oneri di cancellazione.**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella "Annotazione di Cancellazione" sia delle ipoteche volontarie che della trascrizione del pignoramento come innanzi indicati.

In relazione alle dette formalità da cancellare, contestualmente, dovranno corrispondersi per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue per ogni annotamento e che attualmente risultano complessivamente pari a €. 329,00.

- Riduzione monetaria: n. 2 Annotazioni di Cancellazione ipoteca volontaria: €. 35,00

Totale parziale: €. 70,00

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione trascrizione pignoramento:

Imposta di bollo: €. 59,00

Tassa ipotecaria: €. 35,00

Imposta ipotecaria: €. 200,00

Totale parziale: €. 294,00

**Onere totale di cancellazione: €. 364,00**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, SCALA B, INTERNO 31, PIANO S1**

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1 precisando che le formalità suindicate afferiscono ciascuna a entrambe le unità immobiliari.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

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, l'immobile ricade nella "Perimetrazione Territori costruiti". Titolo I, art. 1.03 punto 5.3 Putt/P - Aree che non ancora tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti ne abbiano di fatto le caratteristiche (ai sensi del DIM n. 1444/1968), vengano riconosciute regolarmente edificate e vengano perimetrate su cartografia catastale con specifica deliberazione di Consiglio Comunale. Tipo di zona: Zona intensiva.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

La costruzione, non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

**Titoli abilitativi:** Con rimando all'Allegato 2 nel quale sono allegati gli atti tecnici afferenti alle unità immobiliari in esame (Cfr. Documentazione reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Trani), si riferisce che il fabbricato nel quale insiste l'immobile pignorato, negli atti tecnici ricadente nell'ex P.d.Z. 167 Maglia 9 Lotti 1, 2 e individuato dalla "Scala B", unitamente agli altri due corpi di fabbrica individuati dalle scale denominate "Scala A" e "Scala C", è stato edificato dall'impresa "Costuzioni Edili di Scaringi S.r.l." in virtù di **Permesso di Costruire n. 38/2004**, Pratica Edilizia n. 107/03, **rilasciato dal Comune di Trani in data 9.04.2004 nonché di successiva Variante n. 28/2005 del 23.11.2005, prot. n. 040607**, intitolata "Progetto di variante tramezzature interne di tre edifici per civile abitazione" consistente in variante di tramezzature interne ai piani cantinato, terra, primo, secondo, terzo e attico e realizzazione di un basamento con relativi cavidotti per il posizionamento di una Cabina Amet Trani prefabbricata.

**Agibilità:** Per l'intero lotto sussiste l'autorizzazione di Agibilità (Cfr. Allegato 2: Documentazione reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Trani) rilasciata in data 4.05.2006. (Pratica Edilizia n. 25/'06 - Anno 2006).

**Conformità urbanistico-edilizia:** Il confronto degli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Trani (Cfr. Allegato 2: Documentazione reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Trani, Tav. 3) con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente (Cfr. Allegato 2, Tav. 2) non ha evidenziato alcuna irregolarità di natura edilizia avendo la scrivente rilevato piena corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni e nei dati dimensionali.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

**Titoli abilitativi:** Si rimanda a quanto riferito per il bene 1.

**Agibilità:** Si rimanda a quanto riferito per il bene 1.

**Conformità urbanistico-edilizia:** Il confronto degli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Trani (Cfr. Allegato 2: Documentazione reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Trani, Tav. 1) con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente (Cfr. Allegato 2, Tav. 2) non ha evidenziato alcuna irregolarità di natura edilizia avendo la scrivente rilevato piena corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni e nei dati dimensionali.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di appurare che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura non è interessato da speciali vincoli artistici, storici, paesaggisti ed alberghieri e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Il fabbricato nel quale le dette unità immobiliari ricadono è parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Gaudi", ultimato nell'anno 2005 (30.08.2005) e amministrato, come indicati dai debitori nel verbale di sopralluogo del 17.09.2024, dal sig. Mari Roberto con studio in Trani (BT) alla via Jean Marie Pardessus n. 25.

Relativamente a eventuali cause in corso, all'inesistenza di liti condominiali e/o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, alle spese già deliberate ma non ancora scadute, nulla si può dire non avendo la scrivente ricevuto notizie in tal senso dall'amministratore di condominio in risposta alla missiva del 26.09.2014 (Cfr. Allegato 2: Debiti condominiali - Istanza e attestazione amministratore di condominio).

Per quanto invece concerne le spese di gestione condominiale può riferirsi che la quota mensile condominiale, come appreso dall'amministratore, ammonta ad €. 29,00 per l'appartamento mentre per il box auto non vi è alcuna quota poiché le spese rientrano nel conguaglio di fine annualità.

Inoltre, alla data del 12/12/2024, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sussiste nei confronti del "Condominio Gaudi" un **debito contratto dagli esecutati pari ad €. 3.176,60** come meglio dettagliato nel prospetto intitolato "Estratto conto spese condominiali al 12/12/2024" pervenutomi a mezzo mail dall'amministratore in data 13.12.2024 e al quale necessariamente si rimanda (Cfr. Allegato 2: Debiti condominiali - Istanza e attestazione amministratore di condominio).

## **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 8, INTERNO 31, PIANO S1**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene 1.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Nella redazione della presente consulenza la scrivente ha ritenuto non procedere alla formazione di più lotti in virtù della natura e della consistenza dei beni a stimarsi.

In particolare, trattasi di un appartamento e di un box auto facenti parte dello stesso stabile e/o complesso immobiliare tanto che rispettivamente ubicati l'uno al piano primo e l'altro al piano interrato. Tale ubicazione dei beni necessariamente identifica il box auto quale pertinenza dell'appartamento, avuto riguardo alla presenza del collegamento verticale (scala e ascensore) che ne permette anche il comodo raggiungimento e pertanto, stante la comodità che ne deriva, l'accorpamento delle due unità immobiliari in un unico lotto determina certamente una maggiore appetibilità nonché una maggiore facilità di vendita.

Per le motivazioni innanzi addotte, quindi, la predisposizione di lotti diversi, nel caso in esame, si palesa certamente inopportuna.

Si precisa, inoltre, che i beni ricompresi nel presente lotto godono ciascuno di autonomo accesso dalla pubblica strada tanto che ciascun ingresso è distinto da diverso numero civico.

La vendita del lotto in questione non è soggetta a I.V.A. e il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici.

Sempre per la determinazione del valore commerciale dei beni pignorati si è altresì proceduto all'analisi della situazione del mercato in virtù della domanda e dell'offerta sulla base dei dati immobiliari reperiti. Tutti i citati elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale reperita e all'attenta e

puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il "più probabile valore di compravendita" da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In ultimo, si precisa che nella stima eseguita si è fornita l'indicazione sia del valore per metro quadro come proposto nella fonte assunta sia del valore complessivo del bene per la determinazione del quale si è tenuto conto di opportuni adeguamenti e correzioni.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 4, scala B, interno 1, piano I.**

L'appartamento, ubicato al piano primo e distinto dal numero interno 1, è parte di un complesso condominiale ubicato nella Zona Nord del Comune di Trani tanto che costituito da tre edifici edificati, ad angolo, lungo le vie Superga e Gaetano Salvemini. Ciascun edificio è individuato da una lettera ("A", "B" e "C") atta a denominarne il relativo corpo scala.

Il bene di seguito a descriversi, ovvero l'appartamento, insiste nel fabbricato individuato dalla Scala "B" del detto complesso condominiale e ha interamente affaccio su Via Superga a eccezione del vano Letto 1 che, come denominato nel rilievo metrico eseguito, ha affaccio, mediante una finestra, sia sulla terrazza posta a livello inferiore e di pertinenza dell'adiacente appartamento distinto dall'interno 2 sia su via Superga mediante una porta-finestra atta a condurre sul balcone 2. Tale porta-finestra è risultata non accessibile alla data dei sopralluoghi esperiti poichè occultata da un armadio posto all'interno del vano nel quale la stessa insiste.

L'unità immobiliare si compone di tre vani oltre accessori ovvero di un soggiorno-pranzo, di un vano cucina abitabile, di due camere da letto, di un corridoio di distribuzione, di un ampio vano bagno e di un modesto vano tecnico adibito anche a ripostiglio-lavanderia, non collegato agli altri vani poichè allocato sul balcone 1 avente ingresso dal vano soggiorno-pranzo.

All'appartamento si accede direttamente dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri tre appartamenti che sullo stesso prospiccono. Nello specifico, superata la porta d'ingresso ci s'immette direttamente nel vano soggiorno-pranzo avente affaccio su via Superga e atto a distribuire la zona giorno tanto che dallo stesso ha ingresso sia il vano cucina sia, in posizione arretrata a quest'ultimo e in adiacenza, il corridoio di distribuzione distinto da un vano passaggio sormontato da un arco. Lungo il predetto corridoio a destra per chi entra, vi è il bagno nonché, a seguire, frontalmente, il vano letto 1 mentre, a sinistra, il vano letto 2.

Tutti i vani, ad eccezione del bagno che è provvisto di aspirazione forzata, sono dotati di porta finestra e/o finestra e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti via Superga. In particolare, la cucina è provvista di due finestre mentre il vano letto 2 di una finestra e di una porta-finestra. Il vano bagno, completo di accessori tanto che dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di formato quadrato, di colore chiaro e di finitura lucida, montate a corsi. La pavimentazione è invece realizzata con mattonelle di grès di eguale fattura delle precedenti sempre montate a corsi nonchè risvoltate, poichè di tonalità più intensa rispetto a quelle del rivestimento, fino all'altezza della vasca da bagno.

Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore chiaro a eccezione del vano letto 1 distinto da una tinteggiatura di colore azzurro con evocazione di motivi floreali separati da una cornice e presenti solo sulla metà superiore della parete posta a confine con altra proprietà.

Anche i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti nella porzione in attacco alla muratura con cornici. La pavimentazione dell'appartamento è in gres di colore chiaro ed è costituita da elementi di formato quadrato montati a vela.

Gli infissi esterni sono di legno e provvisti di un vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore chiaro e delle grate che necessitano di tinteggiatura. Solo il vano tecnico, confinante con il vano cucina e allocato sul balcone 1, è provvisto di un infisso a

persiana. Le porte interne sono tutte scorrevoli, di legno tamburrato e con riquadrature a eccezione della porta del vano cucina che presenta, in parte, una specchiatura in vetro opale. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario.

L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 86,08** ed ha un'altezza utile di **m. 2,78**. La superficie convenzionale complessiva, determinata computando l'incidenza condominiale, misura, invece, mq. 99,65.

Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito, contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni 2000) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può riferirsi che lo stesso si presenta in buono stato di conservazione.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale periferica denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa e delimitata tra la S.S. 16 bis, via Andria e via Giachetti. Trattasi di una zona comunque servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico e provvista, nelle vicinanze, di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere. L'intero fabbricato si compone di quattro piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore.

Da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione.

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

**Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 23, Part. 1321, sub. 25, Cat. A/3.**

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

Valore di stima del bene: € 126.455,85

• **Bene N° 2 - Box auto ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 8, interno 31, piano S1.**

L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 32, è ubicata al piano interrato del corpo di fabbrica nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha comodo accesso carraio dal civico n. 8 di Via Superga mediante il superamento di una comoda rampa a due corsie non distinte, l'una di entrata e l'altra di uscita, ed è delimitata da un cancello motorizzato prospiciente la pubblica via. L'intera rampa è dotata di pavimentazione antisdrucilo realizzata con mattonelle di cemento montate a corsi.

Superata la rampa, lungo la corsia di scorrimento posta in attacco, si rileva la presenza di griglie atte a convogliare le acque piovane essendo sia la rampa che la detta corsia entrambe prive di qualsivoglia copertura.

L'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria catastale che vede rappresentata anche una porzione dell'intero piano interrato, come pure dalla Dimostrazione grafica dei subalterni (Cfr. Allegato 2: Documentazione catastale), è posta in attacco al sub. 24 rappresentato dal vano scala e dall'ascensore atti a collegare il piano in questione con i piani superiori. Tale ubicazione attribuisce maggiore comodità al bene come pure comodo è l'accesso, essendo l'ingresso al vano allocato in posizione pressochè frontale alla corsia di scorrimento posta ortogonalmente a quella sulla quale l'immobile prospicisce.

Tutte le corsie di scorrimento che conducono al box auto si presentano di dimensioni adeguate e sono tali da consentire il comodo passaggio di due automobili. Anche gli spazi di manovra possono ritenersi adeguati all'uso e sono pavimentati, nelle porzioni coperte, con mattonelle di cemento-marmo, montate a corsi. Lungo le corsie dell'intero piano si rileva la presenza di estintori e dell'impianto elettrico.

Nello specifico, l'unità immobiliare d'interesse, di **superficie utile netta** pari a **mq. 23,53** e di **altezza utile pari a m. 2,75**, si compone di un comodo vano di forma rettangolare con adiacente corridoio trasversale assimilabile ad un'intercapedine ove, in prossimità del soffitto, corrono le tubazioni condominiali. Detta unità, dall'esame a vista complessivamente in buono stato di conservazione, così valutato rispetto alla destinazione, come pure in buono stato è la costruzione nella quale la stessa insiste, ha accesso attraverso un varco carraio di larghezza pari a m. 2,64 provvisto di una saracinesca dotata di comando elettrico.

La pavimentazione è uguale a quella delle corsie di scorrimento coperte seppur distinta da queste ultime solo per la presenza di una soglia in pietra che delimita l'ingresso al vano.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico e idrico tanto che nel richiamato corridoio, a destra per chi entra, si rileva la presenza di un lavabo.

Tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco.

L'unità immobiliare sopra descritta misura una **superficie commerciale di mq. 28,19**. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq. 29,00. Per una migliore contezza planimetrica del bene si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2.

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

**Identificato nel Catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 86, Cat. C6**

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

Valore di stima del bene: € 26.100,00

#### **- Determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto.**

Per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del cespite si è reso preliminarmente necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso de quo. Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare è strettamente correlata allo scopo che si prefigge la stima e alle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che quest'ultimo può dispiegare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va ovviamente individuato nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo" secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato. In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", essenzialmente fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa. La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e riferiti al primo semestre dell'anno 2024 (ultima pubblicazione). Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso residenziale riportate nella predetta fonte sono espresse in Euro al metro quadrato a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza. Reperito dunque il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato poi corretto adeguatamente mediante l'applicazione di opportuni "coefficienti di differenziazione" o "correttivi" preposti nell'"Appendice per le stime" semestralmente pubblicata da "Il Sole 24 Ore" nella Rivista Consulente Immobiliare. Tali coefficienti, applicabili indistintamente alle quotazioni o alle superfici, tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici al fine di riportare il valore

alla realtà in oggetto. Trattasi, infatti, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato consentendo di ottenere il valore venale del bene in oggetto le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. In riferimento all'applicazione dei suddetti coefficienti occorre osservare che nella gestione immobiliare vige il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a sé stesso (F. Paglia, Stima e rating immobiliare, Ed. EPC Libri, 2005, p. 45). Tale principio si fonda sulla ovvia considerazione che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche finitura e altro ancora. Per quanto riguarda i "parametri di confronto" si è utilizzato il parametro tecnico costituito da quantità fisiche oggettive caratterizzate dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella presente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunemente usato nelle compravendite. Le superfici di calcolo verranno dunque intese nel modo seguente: - si computeranno al lordo i muri perimetrali; - si computeranno per metà le murature a confine con altre proprietà. Inoltre, alla "superficie ordinaria" o "principale" dell'unità immobiliare è stata sommata la superficie costituita dalle relative pertinenze (nello specifico balconi) corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale. In ultimo si precisa che il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente limitato alla data in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore previsionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

**Bene N° 1 - Determinazione del "più probabile" valore di mercato:**

Appartamento al piano I. Comune di Trani (BT). Fg. 23, Part. 1321, Sub. 25, Cat. A/3.

*Procedimento estimale adottato:* Stima sintetica.

*Fonte:* Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

*Quotazione I° semestre - Anno 2024*

*Tipologia prevalente:* Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale.

Min. 1.000,00 €/mq. Max. 1.350,00 €/mq.

Relativamente alla sopra indicata quotazione, si è ritenuto assumere il valore unitario massimo di mercato, opportunamente corretto. Si è assunto detto valore in quanto trattasi di un appartamento in buono stato di conservazione, ubicato in zona comunque servita seppur periferica nonché di un appartamento facente parte di un complesso edilizio signorile con buone rifiniture nonché dotato al piano interrato di ampia area condominiale caratterizzata dalla presenza di corsie di scorrimento talune prive di copertura tanto che dalle stesse sono visibili, poiché vi prospiccono, le facciate interne del complesso stesso.

L'appartamento ha affaccio sulla pubblica via, è allocato al piano primo, è inserito in stabile signorile provvisto di ascensore, è in buone condizioni di manutenzione e con buona ampiezza dei vani, è completo di impianti tecnologici seppur tipici dell'epoca di costruzione, è dotato di finiture di buona qualità nonché è parte di un edificio a destinazione residenziale con caratteri distributivi razionali e livello architettonico medio. In ultimo, l'immobile è dotato di un box auto pertinenziale posto al piano interrato del medesimo fabbricato. Il detto piano interrato presenta un distinto accesso provvisto di cancello motorizzato e posto nelle immediate vicinanze del portone condominiale. Detto piano è inoltre direttamente collegato ai piani superiori del fabbricato.

Si precisa che nella presente stima non si applicheranno coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio poiché trattasi di stima afferente solo al valore proporzionale della singola unità rispetto all'intero edificio di cui fa parte e pertanto, età qualità e stato di manutenzione si presumono costanti per l'intero edificio.

Stante quanto precisato, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto, si è ritenuto applicare i seguenti coefficienti correttivi di differenziazione afferenti al livello del piano e alle pertinenze.

- *Coefficiente di livello di piano:* Edificio con ascensore, piano primo: 0,94

(€/mq. 1.350,00 x 0,94) = **€/mq. 1.269,00**

- *Coefficiente delle pertinenze:* Balconi: 0,25

(mq. 5,09 + 10,48) x 0,25 = mq. 3,89

Solai inabitabili (vano tecnico): 0,20

(mq. 2,32 x 0,20) = mq. 0,46

Superficie pertinenziale complessiva:

mq. (3,89 + 0,46) = mq. 4,35

Sup. commerciale dell'appartamento = (Sup. dell'unità principale + Sup. pertinenziale)

mq. (81,73 + 4,35) = mq. 86,08

Incidenza condominiale: 15,77 %

Superficie convenzionale complessiva: mq. 99,65

Determinazione del "più probabile" valore di mercato del Bene 1:

(€. 1.269,00 x mq. 99,65) = **€. 126.455,85**

**Bene N° 2 - Determinazione del "più probabile" valore di mercato:**

- Box auto al piano interrato. Comune di Trani. Fg. 23, p.lla 1321, sub. 86, Cat. C/6.

*Procedimento estimale adottato:* Stima sintetica.

*Fonte:* Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

*Quotazione I° semestre - Anno 2024*

*Tipologia prevalente:* Posto auto coperto - Stato conservativo normale.

Min. 720,00 €/mq. Max. 900,00 €/mq.

Anche per il bene in questione si è ritenuto assumere il valore massimo di mercato così come proposto dalla fonte assunta stante lo stato manutentivo buono del piano interrato e del bene stesso nonché la sufficiente dimensione del box auto tale da consentire il comodo ricovero di un'auto di media e/o grossa cilindrata.

- Superficie commerciale dell'unità immobiliare: mq. 28,19

Incidenza condominiale: 2,87 %.

Superficie convenzionale complessiva: mq. 36,85

- *Coefficiente di differenziazione:*

Box auto in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: 1,00

Detto coefficiente non modifica il valore di partenza assunto.

Determinazione del "più probabile" valore di mercato del Bene 2:

(€. 900,00 x mq. 29,00) = €. 26.100,00

**Determinazione del "più probabile" valore di mercato del Lotto:**

€. (126.455,85 + 26.100,00) = €. 152.555,85

*N.B.: Si precisa che nella presente stima non si è proceduto a eseguire arrotondamenti per difetto o per eccesso al fine di ottenere valori perfettamente allineati a quelli calcolati dal programma.*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - Via Superga, 4, scala B, interno 1, piano I.	99,65 mq	1.269,00 €/mq	€ 126.455,85	100,00%	€ 126.455,85

Bene N° 2 - Garage Trani (BT) - Via Superga, 8, interno 31, piano S1.	29,00 mq	900,00 €/mq	€ 26.100,00	100,00%	€ 26.100,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 152.555,85</b>

Valore di stima: €. 152.555,85

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici: cancellazione pignoramento	294,00	€
Vincoli e oneri giuridici: cancellazione ipoteca volontaria	35,00	€
Vincoli e oneri giuridici: cancellazione ipoteca volontaria	35,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: €. 129.308,47**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Terlizzi, li 16/01/2025

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

Arch. Mele Francesca

**ELENCO ALLEGATI:**

**ALLEGATO 1**

- ✓ **CONFERIMENTO INCARICO - DICHIARAZIONE DI GIURAMENTO**
- ✓ **VERBALE DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- ✓ **COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO**
- ✓ **AVVISO EX ART. 599 E/O EX ART. 498 c.p.c.**

**ALLEGATO 2**

- ✓ **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- ✓ **RILIEVO METRICO**
- ✓ **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- ✓ **ATTO NOTARILE - COMPRAVENDITA**
- ✓ **DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI TRANI**
- ✓ **DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'UFFICIO S.U.E. DEL COMUNE DI TRANI**
- ✓ **DEBITI CONDOMINIALI - ISTANZA E ATTESTAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**
- ✓ **QUOTAZIONI IMMOBILIARI**



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 4, scala B, interno 1, piano I, in ragione di: - Piena proprietà per la quota di 500/1000 (debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). - Piena proprietà per la quota di 500/1000 (debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). L'appartamento, ubicato al piano primo e distinto dal numero interno 1, è parte di un complesso condominiale ubicato nella Zona Nord del Comune di Trani tanto che costituito da tre edifici edificati, ad angolo, lungo le vie Superga e Gaetano Salvemini. Ciascun edificio è individuato da una lettera ("A", "B" e "C") atta a denominarne il relativo corpo scala. Il bene di seguito a descriversi, ovvero l'appartamento, insiste nel fabbricato individuato dalla Scala "B" del detto complesso condominiale e ha interamente affaccio su Via Superga a eccezione del vano Letto 1 che, come denominato nel rilievo metrico eseguito, ha affaccio, mediante una finestra, sia sulla terrazza posta a livello inferiore e di pertinenza dell'adiacente appartamento distinto dall'interno 2 sia su via Superga mediante una porta-finestra atta a condurre sul balcone 2. Tale porta-finestra è risultata non accessibile alla data dei sopralluoghi esperiti poichè occultata da un armadio posto all'interno del vano nel quale la stessa insiste. L'unità immobiliare si compone di tre vani oltre accessori ovvero di un soggiorno-pranzo, di un vano cucina abitabile, di due camere da letto, di un corridoio di distribuzione, di un ampio vano bagno e di un modesto vano tecnico adibito anche a ripostiglio-lavanderia, non collegato agli altri vani poichè allocato sul balcone 1 avente ingresso dal vano soggiorno-pranzo. All'appartamento si accede direttamente dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri tre appartamenti che sullo stesso prospiccono. Nello specifico, superata la porta d'ingresso ci s'immette direttamente nel vano soggiorno-pranzo avente affaccio su via Superga e atto a distribuire la zona giorno tanto che dallo stesso ha ingresso sia il vano cucina sia, in posizione arretrata a quest'ultimo e in adiacenza, il corridoio di distribuzione distinto da un vano passaggio sormontato da un arco. Lungo il predetto corridoio a destra per chi entra, vi è il bagno nonché, a seguire, frontalmente, il vano letto 1 mentre, a sinistra, il vano letto 2. Tutti i vani, ad eccezione del bagno che è provvisto di aspirazione forzata, sono dotati di porta finestra e/o finestra e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti via Superga. In particolare, la cucina è provvista di due finestre mentre il vano letto 2 di una finestra e di una porta-finestra. Il vano bagno, completo di accessori tanto che dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di formato quadrato, di colore chiaro e di finitura lucida, montate a corsi. La pavimentazione è invece realizzata con mattonelle di grès di eguale fattura delle precedenti sempre montate a corsi nonchè risvoltate, poichè di tonalità più intensa rispetto a quelle del rivestimento, fino all'altezza della vasca da bagno. Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore chiaro a eccezione del vano letto 1 distinto da una tinteggiatura di colore azzurro con evocazione di motivi floreali separati da una cornice e presenti solo sulla metà superiore della parete posta a confine con altra proprietà. Anche i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti nella porzione in attacco alla muratura con cornici. La pavimentazione dell'appartamento è in gres di colore chiaro ed è costituita da elementi di formato quadrato montati a vela. Gli infissi esterni sono di legno e provvisti di un vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore chiaro e delle grate che necessitano di tinteggiatura. Solo il vano tecnico, confinante con il vano cucina e allocato sul balcone 1, è provvisto di un infisso a persiana. Le porte interne sono tutte scorrevoli, di legno tamburrato e con riquadrature a eccezione della porta del vano cucina che presenta, in parte, una specchiatura in vetro opale. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario. L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 86,08** ed ha un'altezza utile di **m. 2,78**. La superficie convenzionale complessiva, determinata computando l'incidenza condominiale, misura, invece, mq. 99,65.

Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito, contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni 2000) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può riferirsi che lo stesso si presenta in buono stato di conservazione. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale periferica denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa e delimitata tra la S.S. 16 bis, via Andria e via Giachetti. Trattasi di una zona comunque servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico e provvista, nelle vicinanze, di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere. L'intero fabbricato si compone di quattro piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore. Da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificato al **Catasto Fabbricati: Fg. 23, Part. 1321, Sub. 25, Categoria A/3.**

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

**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, l'immobile ricade nella "Perimetrazione Territori costruiti". Titolo I, art. 1.03 punto 5.3 Putt/P - Aree che non ancora tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti ne abbiano di fatto le caratteristiche (ai sensi del DIM n. 1444/1968), vengano riconosciute regolarmente edificate e vengano perimetrare su cartografia catastale con specifica deliberazione di Consiglio Comunale. Tipo di zona: Zona intensiva.

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato in Trani (BT) - Via Superga, 8, interno 31, piano S1.

L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 32, è ubicata al piano interrato del corpo di fabbrica nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha comodo accesso carraio dal civico n. 8 di Via Superga mediante il superamento di una comoda rampa a due corsie non distinte, l'una di entrata e l'altra di uscita, ed è delimitata da un cancello motorizzato prospiciente la pubblica via. L'intera rampa è dotata di pavimentazione antisdrucilo realizzata con mattonelle di cemento montate a corsi. Superata la rampa, lungo la corsia di scorrimento posta in attacco, si rileva la presenza di griglie atte a convogliare le acque piovane essendo sia la rampa che la detta corsia entrambe prive di qualsivoglia copertura. L'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria catastale che vede rappresentata anche una porzione dell'intero piano interrato, come pure dalla Dimostrazione grafica dei subalterni (Cfr. Allegato 2: Documentazione catastale), è posta in attacco al sub. 24 rappresentato dal vano scala e dall'ascensore atti a collegare il piano in questione con i piani superiori. Tale ubicazione attribuisce maggiore comodità al bene come pure comodo è l'accesso, essendo l'ingresso al vano allocato in posizione pressochè frontale alla corsia di scorrimento posta ortogonalmente a quella sulla quale l'immobile prospicisce.

Tutte le corsie di scorrimento che conducono al box auto si presentano di dimensioni adeguate e sono tali da consentire il comodo passaggio di due automobili. Anche gli spazi di manovra possono ritenersi adeguati all'uso e sono pavimentati, nelle porzioni coperte, con mattonelle di cemento-marmo, montate a corsi. Lungo le corsie dell'intero piano si rileva la presenza di estintori e dell'impianto elettrico. Nello specifico, l'unità immobiliare d'interesse, di **superficie utile netta pari a mq. 23,53** e di **altezza utile pari a m. 2,75**, si compone di un comodo vano di forma rettangolare con adiacente corridoio trasversale assimilabile ad un'intercapedine ove, in prossimità del soffitto, corrono le tubazioni condominiali. Detta unità, dall'esame a vista complessivamente in buono stato di conservazione, così valutato rispetto alla destinazione,

come pure in buono stato è la costruzione nella quale la stessa insiste, ha accesso attraverso un varco carraio di larghezza pari a m. 2,64 provvisto di una saracinesca dotata di comando elettrico. La pavimentazione è uguale a quella delle corsie di scorrimento coperte seppur distinta da queste ultime solo per la presenza di una soglia in pietra che delimita l'ingresso al vano. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico e idrico tanto che nel richiamato corridoio, a destra per chi entra, si rileva la presenza di un lavabo. Tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco. L'unità immobiliare sopra descritta misura una **superficie commerciale di mq. 28,19**. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq. 29,00. Per una migliore contezza planimetrica del bene si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 23, Part. 1321, Sub. 86, Categoria C/6.

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto riferito per il Bene 1.

**Prezzo base d'asta: € 129.308,47**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.308,47**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - Via Superga, 4, scala B, interno 1, piano I.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 25, Categoria A/3	<b>Superficie</b>	99,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere volte alla manutenzione straordinaria. Anche le parti condominiali, il vano scala e i ballatoi non necessitano delle dette opere.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Superga n. 4. Scala B, Interno 1, piano primo, in ragione di: - Piena proprietà per la quota di 500/1000 (debitore: **** Omissis ****). - Piena proprietà per la quota di 500/1000 (debitore: **** Omissis ****). L'appartamento, ubicato al piano primo e distinto dal numero interno 1, è parte di un complesso condominiale ubicato nella Zona Nord del Comune di Trani tanto che costituito da tre edifici edificati, ad angolo, lungo le vie Superga e Gaetano Salvemini. Ciascun edificio è individuato da una lettera ("A", "B" e "C") atta a denominarne il relativo corpo scala. Il bene di seguito a descriversi, ovvero l'appartamento, insiste nel fabbricato individuato dalla Scala "B" del detto complesso condominiale e ha interamente affaccio su Via Superga a eccezione del vano Letto 1 che, come denominato nel rilievo metrico eseguito, ha affaccio, mediante una finestra, sia sulla terrazza posta a livello inferiore e di pertinenza dell'adiacente appartamento distinto dall'interno 2 sia su via Superga mediante una porta-finestra atta a condurre sul balcone 2. Tale porta-finestra è risultata non accessibile alla data dei sopralluoghi esperiti poichè occultata da un armadio posto all'interno del vano nel quale la stessa insiste. L'unità immobiliare si compone di tre vani oltre accessori ovvero di un soggiorno-pranzo, di un vano cucina abitabile; di due camere da letto, di un corridoio di distribuzione, di un ampio vano bagno e di un modesto vano tecnico adibito anche a ripostiglio-lavanderia, non collegato agli altri vani poichè allocato sul balcone 1 avente ingresso dal vano soggiorno-pranzo. All'appartamento si accede direttamente dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri tre appartamenti che sullo stesso prospiccono. Nello specifico, superata la porta d'ingresso ci s'immette direttamente nel vano soggiorno-pranzo avente affaccio su via Superga e atto a distribuire la zona giorno tanto che dallo stesso ha ingresso sia il vano cucina sia, in posizione arretrata a quest'ultimo e in adiacenza, il corridoio di distribuzione distinto da un vano passaggio sormontato da un arco. Lungo il predetto corridoio a destra per chi entra, vi è il bagno nonché, a seguire, frontalmente, il vano letto 1 mentre, a sinistra, il vano letto 2. Tutti i vani, ad eccezione del bagno che è provvisto di aspirazione forzata, sono dotati di porta finestra e/o finestra e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti via Superga. In particolare, la cucina è provvista di due finestre mentre il vano letto 2 di una finestra e di una porta-finestra. Il vano bagno, completo di accessori tanto che dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,40 con piastrelle di grès di formato quadrato, di colore chiaro e di finitura lucida, montate a corsi. La pavimentazione è invece realizzata con mattonelle di grès di eguale fattura delle precedenti sempre montate a corsi nonché risvoltate, poichè di tonalità più intensa rispetto a quelle del rivestimento, fino all'altezza della vasca da bagno. Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore chiaro a eccezione del vano letto 1 distinto da una tinteggiatura di colore azzurro con evocazione di motivi floreali separati da una cornice e presenti solo sulla metà superiore della parete posta a confine con altra proprietà. Anche i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti nella porzione in attacco alla muratura con cornici. La pavimentazione dell'appartamento è in gres di colore chiaro ed è costituita da elementi di formato quadrato montati a vela. Gli infissi esterni sono di legno e provvisti di un vetrocamera. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore chiaro e delle grate che necessitano di tinteggiatura. Solo il vano tecnico, confinante con il vano cucina e allocato sul balcone 1, è provvisto di un infisso a persiana. Le porte interne sono tutte scorrevoli, di legno tamburrato e con riquadrature a eccezione della porta del vano cucina che presenta, in parte, una specchiatura in vetro opale. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario. L'appartamento sviluppa una <b>superficie commerciale di mq. 86,08</b> ed ha un'altezza utile di <b>m. 2,78</b>. La superficie convenzionale complessiva, determinata computando l'incidenza condominiale, misura, invece, mq. 99,65. Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito, contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni 2000) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può</p>		

	<p>riferirsi che lo stesso si presenta in buono stato di conservazione. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale periferica denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa e delimitata tra la S.S. 16 bis, via Andria e via Giachetti. Trattasi di una zona comunque servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico e provvista, nelle vicinanze, di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere. L'intero fabbricato si compone di quattro piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore. Da un esame a vista, come esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

<b>Bene N° 2 - Box auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - Via Superga, 8, interno 31, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 86, Categoria C/6.	<b>Superficie</b>	29,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione così valutato in riferimento all'uso e alla destinazione e non necessita di opere volte alla manutenzione straordinaria. Anche le parti condominiali non necessitano delle dette opere.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare in questione, distinta dal numero interno 32, è ubicata al piano interrato del corpo di fabbrica nel quale insiste l'appartamento in precedenza descritto. Più precisamente, tale unità ha comodo accesso carraio dal civico n. 8 di Via Superga mediante il superamento di una comoda rampa a due corsie non distinte, l'una di entrata e l'altra di uscita, ed è delimitata da un cancello motorizzato prospiciente la pubblica via. L'intera rampa è dotata di pavimentazione antisdrucilo realizzata con mattonelle di cemento montate a corsi. Superata la rampa, lungo la corsia di scorrimento posta in attacco, si rileva la presenza di griglie atte a convogliare le acque piovane essendo sia la rampa che la detta corsia entrambe prive di qualsivoglia copertura. L'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria catastale che vede rappresentata anche una porzione dell'intero piano interrato, come pure dalla Dimostrazione grafica dei subalterni (Cfr. Allegato 2: Documentazione catastale), è posta in attacco al sub. 24 rappresentato dal vano scala e dall'ascensore atti a collegare il piano in questione con i piani superiori. Tale ubicazione attribuisce maggiore comodità al bene come pure comodo è l'accesso, essendo l'ingresso al vano allocato in posizione pressoché frontale alla corsia di scorrimento posta ortogonalmente a quella sulla quale l'immobile prospicie. Tutte le corsie di scorrimento che conducono al box auto si presentano di dimensioni adeguate e sono tali da consentire il comodo passaggio di due automobili. Anche gli spazi di manovra possono ritenersi adeguati all'uso e sono pavimentati, nelle porzioni coperte, con mattonelle di cemento-marmo, montate a corsi. Lungo le corsie dell'intero piano si rileva la presenza di estintori e dell'impianto elettrico. Nello specifico, l'unità immobiliare d'interesse, di <b>superficie utile netta pari a mq. 23,53</b> e di <b>altezza utile pari a m. 2,75</b>, si compone di un comodo vano di forma rettangolare con adiacente corridoio trasversale assimilabile ad un'intercapedine ove, in prossimità del soffitto, corrono le tubazioni condominiali. Detta unità, dall'esame a vista complessivamente in buono stato di conservazione, così valutato rispetto alla destinazione, come pure in buono stato è la costruzione nella quale la stessa insiste, ha accesso attraverso un varco carraio di larghezza pari a m. 2,64 provvisto di una saracinesca dotata di comando elettrico. La pavimentazione è uguale a quella delle corsie di scorrimento coperte seppur distinta da queste ultime solo per la presenza di una soglia in pietra che delimita l'ingresso al vano. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico e idrico tanto che nel richiamato corridoio, a destra per chi entra, si rileva la presenza di un lavabo. Tutte le pareti risultano intonacate e sono tinte di colore bianco. L'unità immobiliare sopra descritta misura una <b>superficie commerciale di mq. 28,19</b>. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq. 29,00. Per una migliore contezza planimetrica del bene si rimanda ai rilievi metrico e fotografico contenuti nell'Allegato 2.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN TRANI (BT) - VIA SUPERGA, 4, SCALA B, INTERNO 1, PIANO I.**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria di Trani il 20/04/2009  
Reg. gen. 7513 - Reg. part. 1070  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Notaio Busseti Antonella di Trani  
Data: 15/04/2009  
N° repertorio: 621  
N° raccolta: 348  
Formalità a carico della procedura

*Nota:* La presente formalità interessa anche il box auto ubicato al piano interrato e distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani (BT) al Fg. 23, p.lla 1321, sub. 86.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria di Trani il 02/09/2004  
Reg. gen. 19191 - Reg. part. 3742  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.000.000,00  
Rogante: Notaio Cicolani Carlo di Trani  
Data: 01/09/2004  
N° repertorio: 71047  
Formalità a carico della procedura

*Nota:* Dalla suddetta Ipoteca volontaria deriva l'accollo, agli odierni eseguiti, della corrispondente quota del mutuo concesso alla Società venditrice "Costruzioni Edili Di Scaringi SRL", con sede in Trani, dalla Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, con sede in SIENA, C.F.: 00884060526, indicato come lotto 11 sull'Allegato "A" del contratto rogato dal Notaio Nunzio Di Martino di Trani in data 28.04.2006, Rep. n. 25861, registrato a Trani in data 8.05.2006, da rimborsarsi in anni trenta. Come riportato nella Certificazione notarile a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli, allegata in atti, l'Ipoteca in questione, gravante sugli immobili distinti nel Catasto Terreni al Fg.23, p.lla 910 e al Catasto Fabbricati al Fg. 23, p.lla 910 sub.1 e sub.2, risulta annotata, a margine, di surroga ex legge 02/04/2007 n. 40 in quota frazionata di ipoteca in data 06/05/2009 ai nn. 8850/1342 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con Sede in Roma, in virtù di atto notarile pubblico per Notar Busseti Antonella di Trani del 15/04/2009, Rep.620/347, già annotata di frazionamento in quota in data 05/03/2007 ai nn. 5256/552, in virtù di atto notarile pubblico per Notar Di Martino Nunzio di Trani del 28/04/2006, innanzi richiamato dal quale, relativamente agli immobili in oggetto (corrispondenti, nell'Allegato "A",



all'unità negoziale 11 del frazionamento) risulta quota di Capitale pari a €. 140.000,00 e quota di Ipoteca pari a €.280.000,00.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trani il 01/02/2024

Reg. gen. 2429 - Reg. part. 2020

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

*Nota:* La presente formalità interessa anche il box auto ubicato al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani (Bt) al Fg. 23, p.lla 1321, sub. 86.

