

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. de Pinto Ignazio Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	11
Stato di occupazione	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	17
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.980,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	24

INCARICO

All'udienza del 30/05/2023, il sottoscritto Arch. de Pinto Ignazio Emilio, con studio in Via Trieste, 5 - 70056 - Molfetta (BA), e-mail ignaziodepinto@gmail.com, PEC ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it, Tel. 340 5241408, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento oggetto di stima è al primo piano di un edificio condominiale finito di costruire a Trani nel 2006.

L'appartamento è servito da ascensore e si sviluppa su un unico livello.

È composto da quattro vani principali (salotto, cucina abitabile e due camere da letto) disimpegnati da ingresso e corridoio, oltre accessori (bagno, ripostiglio, locale tecnico esterno) e un balcone, per una superficie commerciale complessiva di 104 mq.

Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati.

È accessibile al civico 3 di via Gaetano Salvemini e beneficia di un doppio affaccio sull'atrio interno e sull'adiacente via Superga.

L'edificio si trova nella periferia sud-ovest di Trani, a ridosso dell'incrocio tra via Superga e via Andria, in prossimità della Casa Circondariale di Trani.

La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Il box si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato di cui è pertinenza (bene n.1).

È accessibile con rampa carrabile al civico 8 di via Superga e dispone di ampie e lunghe corsie di manovra.

È altresì raggiungibile a piedi dall'interno dell'edificio in cui ricade l'appartamento pignorato mediante ascensore e scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei box.

Il locale si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo vano con configurazione planimetrica regolare per una superficie commerciale complessiva di 26 metri quadri.

Il box non è dotato di ulteriori finestre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, depositata dall'Avv. Antonio Donvito (difensore del creditore procedente) in data 17.04.2023;

tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data di almeno vent'anni prima della trascrizione del pignoramento (16.03.2023), ossia all'atto di compravendita del 27.09.2002 rogato dal Notaio Dott. Carlo CICOLANI trascritto il 28.09.2002 ai nn. 19311/14077.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e aggiornati fino al 13.04.2023 (data di redazione della medesima certificazione).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati.

Pertanto l'esperto stimatore ha provveduto all'acquisizione dei certificati di stato civile, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con eventuali annotazioni a margine e dei certificati di residenza già depositati, da cui risulta che **** Omissis **** e **** Omissis **** (debitori esecutati) all'epoca dell'acquisto degli immobili pignorati (01.06.2006) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Dalla consultazione del certificato notarile sostitutivo non risultano altri creditori iscritti non intervenuti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

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

Come per il bene n.1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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.

**** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita rogato dal Dott. Nunzio Di Martino Notaio in Trani in data 01.06.2006, repertorio 26594/2290, trascritto il 22.06.2006 ai nn.15659/10651.

Come riportato nella certificazione notarile sostitutiva:

"Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 06.04.2004 Numero di repertorio 70576 Notaio CICOLANI CARLO Sede TRANI trascritto il 09/04/2004 ai nn.7597/5286 a favore di COMUNE DI TRANI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Trani Foglio 23 Particella 910 Sub. 1 Particella 910 Sub. 2, Trani Foglio 23 Particella 910 contro COSTRUZIONI EDILI-~~XXXXXXXXXX~~ Sede TRANI Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~".

Tale atto unilaterale d'obbligo edilizio, mediante il quale i box realizzati all'epoca della costruzione dell'edificio sono asserviti a parcheggi, è disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani e viene allegato in copia alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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.

Come per il bene n.1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Come riportato nella planimetria allegata, l'appartamento pignorato è confinante

- a nord con via Superga,
- a est con atrio interno,
- a sud con appartamento interno 2 (sub 41), proprietà **** Omissis **** - **** Omissis ****, salvo altri,
- a ovest con appartamento interno 4 (sub 43), proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Come riportato nella planimetria allegata, il box pignorato è confinante

- a nord con box interno 26 (sub 80), proprietà **** Omissis **** - **** Omissis ****, salvo altri,
- a est con corsia di manovra,
- a sud con box interno 24 (sub 78), proprietà **** Omissis ****, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,79 m	1
Loggia	12,00 mq	13,00 mq	0,3	3,90 mq	2,79 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,90 mq		

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27.06.2023, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari).

La superficie omogeneizzata della loggia (pertinenza esclusiva di ornamento direttamente comunicante con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 30% della superficie (fino a 25 mq).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

Come per il bene n.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2006 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1317, Sub. 42 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,0 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 01/06/2006 al 30/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1317, Sub. 42 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,0 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 30/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1321, Sub. 42 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,0 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1321, Sub. 42 Categoria A3 Cl.6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 464,81 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2006 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1317, Sub. 79 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 24 mq Rendita € 44,62 Piano S1
Dal 01/06/2006 al 30/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1317, Sub. 79 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 24 mq Rendita € 44,62 Piano S1
Dal 30/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1321, Sub. 79 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 24 mq Rendita € 44,62



		Piano S1
Dal 09/11/2015 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1321, Sub. 79 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 27 mq Rendita € 44,62 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1321	42		A3	6	6 vani	106 mq	464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1321	79		C6	3	24 mq	27 mq	44,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Lo stato conservativo del box è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

L'edificio in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento ha una struttura a telaio in cemento armato.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,79 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagno e locale tecnico esterno), impianto termico con caldaia esterna alimentata a gas e distribuzione a radiatori, impianto elettrico.

Il quadro elettrico è posizionato all'interno del ripostiglio ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, cucina, prese, luci.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno (colore noce scuro).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,65 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono finite a intonaco.

Il box è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di un lavatoio) e impianto elettrico.

L'ingresso al box è dotato di una serranda metallica motorizzata e di un infisso più interno in alluminio e vetro costituito da un'ampia anta fissa e un'anta a battente più piccola che consente l'accesso pedonale e non più carrabile.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 26.07.2023 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Stefania De Benedictis, l'immobile pignorato è attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare costituito da:

- **** Omissis ****, padre (esecutato)
- **** Omissis ****, madre (esecutata)
- **** Omissis ****, figlio
- **** Omissis ****, figlio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 26.07.2023 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Stefania De Benedictis, l'immobile pignorato è attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare costituito da:

- **** Omissis ****, padre (esecutato)
- **** Omissis ****, madre (esecutata)
- **** Omissis ****, figlio
- **** Omissis ****, figlio

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2002 al 01/06/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. CICOLANI Carlo notaio in Trani	27/09/2002	68854	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/09/2002	19311	14077
Dal 01/06/2006	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. DI MARTINO Nunzio Notaio in Trani	01/06/2006	26594	2290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/06/2006	15659	10651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Come per il bene n.1



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI
N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 29/04/2006
Reg. gen. 10761 - Reg. part. 1794
Importo: € 1.980.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 990.000,00
Rogante: Dott. Di Martino Nunzio Notaio in Trani
Data: 28/04/2006
N° repertorio: 25862
N° raccolta: 2241

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 16/03/2023
Reg. gen. 5992 - Reg. part. 4861
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento**
Iscritto a Trani il 06/12/2006
Reg. gen. 29592 - Reg. part. 3793
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25,
PIANO S1**

Come per il bene n.1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

In riferimento al PRG (Piano Regolatore Generale) comunale aggiornato al 2009, l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in "Zonè residenziali nuove - Intensiva" (art. 17).

In riferimento al PUG (Piano Urbanistico Generale), l'unità ricade nei "Territori costruiti" (art. 4.08.6), "Zona B pianificata" (artt. 5.01, 6.03).

In riferimento al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) aggiornato al 2017, l'unità ricade in "Fascia di rispetto (componenti culturali - Siti storico culturali), "Puglia centrale" (ambito di paesaggio), "La piana olivicola del nord barese" (figura territoriale e paesaggistica), "Aree escluse" (art.142 comma 2).

In riferimento al PAI (Piano Assetto Idrogeologico) aggiornato al 2023 non ci sono vincoli da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Come per il bene n.1



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

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.

La costruzione dell'edificio (C) di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima (interno 3, piano 1) è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.38/2004 rilasciato dal Comune di Trani in data 09.04.2004 e della successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 23.11.2005 protocollo n.40607 (pratica edilizia n.107/03).

L'edificio è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di agibilità n.25 del 04.05.2006.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani. Se ne allega un estratto significativo.

All'interno del fascicolo non risulta altra documentazione relativa ad interventi edilizi successivi.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima autorizzazione non sono state rilevate difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

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.

Come per il bene n.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio **** Omissis ****

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a 396 euro;
- le spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non è ancora scaduto) ammontano a 163,17 euro;
- non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni,
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N.8, INTERNO 25, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come per il bene n.1



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un solo bene principale e relativa pertinenza, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1
L'appartamento oggetto di stima è al primo piano di un edificio condominiale finito di costruire a Trani nel 2006. L'appartamento è servito da ascensore e si sviluppa su un unico livello. È composto da quattro vani principali (salotto, cucina abitabile e due camere da letto) disimpegnati da ingresso e corridoio, oltre accessori (bagno, ripostiglio, locale tecnico esterno) e un balcone, per una superficie commerciale complessiva di 104 mq.
Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati.
È accessibile al civico 3 di via Gaetano Salvemini e beneficia di un doppio affaccio sull'atrio interno e sull'adiacente via Superga. L'edificio si trova nella periferia sud-ovest di Trani, a ridosso dell'incrocio tra via Superga e via Andria, in prossimità della Casa Circondariale di Trani. La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 42, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 122.082,50

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata ricorrendo alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella zona così come di seguito classificata.

Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/zona: Semicentrale / Quartiere Europa - S. Angelo - Zona stadio

Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato per unità di superficie lorda: 1.050 (min) - 1.300 (max) €/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio pari a 1.175 €/mq, con riferimento all'unità di superficie lorda.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1
Il box si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato di cui è pertinenza (bene n.1).
È accessibile con rampa carrabile al civico 8 di via Superga e dispone di ampie e lunghe corsie

di manovra. È altresì raggiungibile a piedi dall'interno dell'edificio in cui ricade l'appartamento pignorato mediante ascensore e scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei box.

Il locale si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo vano con configurazione planimetrica regolare per una superficie commerciale complessiva di 26 metri quadri.

Il box non è dotato di ulteriori finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 79, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.060,00

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata ricorrendo alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella zona così come di seguito classificata.

Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/zona: Semicentrale / Quartiere Europa - S. Angelo - Zona stadio

Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato per unità di superficie lorda: 720 (min) - 900 (max) €/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio pari a 810 €/mq, con riferimento all'unità di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1	103,90 mq	1.175,00 €/mq	€ 122.082,50	100,00%	€ 122.082,50
Bene N° 2 - Garage Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1	26,00 mq	810,00 €/mq	€ 21.060,00	100,00%	€ 21.060,00
				Valore di stima:	€ 143.142,50

Valore di stima: € 143.142,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Arrotondamento	5,38	€

Valore finale di stima: € 135.980,00

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

Molfetta, li 24/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. de Pinto Ignazio Emilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Documentazione catastale (quesito 1)
- ✓ N° 3 - Documentazione fotografica (quesito 13)
- ✓ N° 4 - Rilievo planimetrico (quesito 13)
- ✓ N° 5 - Descrizione sintetica lotto (quesito 14)
- ✓ N° 6 - Foglio riassuntivo degli identificativi catastali (in formato word.zip)
- ✓ N° 7 - Selezione titoli edilizi
- ✓ N° 8 - Perizia versione privacy (quesito 15)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1

L'appartamento oggetto di stima è al primo piano di un edificio condominiale finito di costruire a Trani nel 2006. L'appartamento è servito da ascensore e si sviluppa su un unico livello.

È composto da quattro vani principali (salotto, cucina abitabile e due camere da letto) disimpegnati da ingresso e corridoio, oltre accessori (bagno, ripostiglio, locale tecnico esterno) e un balcone, per una superficie commerciale complessiva di 104 mq.

Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati.

È accessibile al civico 3 di via Gaetano Salvemini e beneficia di un doppio affaccio sull'atrio interno e sull'adiacente via Superga. L'edificio si trova nella periferia sud-ovest di Trani, a ridosso dell'incrocio tra via Superga e via Andria, in prossimità della Casa Circondariale di Trani. La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 42, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: In riferimento al PRG (Piano Regolatore Generale) comunale aggiornato al 2009, l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in "Zone residenziali nuove - Intensiva" (art. 17). In riferimento al PUG (Piano Urbanistico Generale), l'unità ricade nei "Territori costruiti" (art. 4.08.6), "Zona B pianificata" (artt. 5.01, 6.03). In riferimento al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) aggiornato al 2017, l'unità ricade in "Fascia di rispetto (componenti culturali - Siti storico culturali)", "Puglia centrale" (ambito di paesaggio), "La piana olivicola del nord barese" (figura territoriale e paesaggistica), "Aree escluse" (art.142 comma 2). In riferimento al PAI (Piano Assetto Idrogeologico) aggiornato al 2023 non ci sono vincoli da segnalare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1

Il box si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato di cui è pertinenza (bene n.1).

È accessibile con rampa carrabile al civico 8 di via Superga e dispone di ampie e lunghe corsie di manovra. È altresì raggiungibile a piedi dall'interno dell'edificio in cui ricade l'appartamento pignorato mediante ascensore e scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei box.

Il locale si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo vano con configurazione planimetrica regolare per una superficie commerciale complessiva di 26 metri quadri.

Il box non è dotato di ulteriori finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 79, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Come per il bene n.1

Prezzo base d'asta: € 135.980,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.980,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Gaetano Salvemini n.3, scala C, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 42, Categoria A3	Superficie	103,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di stima è al primo piano di un edificio condominiale, finito di costruire a Trani nel 2006. L'appartamento è servito da ascensore e si sviluppa su un unico livello. È composto da quattro vani principali (salotto, cucina abitabile e due camere da letto) disimpegnati da ingresso e corridoio, oltre accessori (bagno, ripostiglio, locale tecnico esterno) e un balcone, per una superficie commerciale complessiva di 104 mq. Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati. È accessibile al civico 3 di via Gaetano Salvemini e beneficia di un doppio affaccio sull'atrio interno e sull'adiacente via Superga. L'edificio si trova nella periferia sud-ovest di Trani, a ridosso dell'incrocio tra via Superga e via Andria, in prossimità della Casa Circondariale di Trani. La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 26.07.2023 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Stefania De Benedictis, l'immobile pignorato è attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare costituito da: - **** Omissis ****, padre (esecutato) - **** Omissis ****, madre (esecutata) - **** Omissis ****, figlio - **** Omissis ****, figlio		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Superga n.8, interno 25, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 79, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.		
Descrizione:	Il box si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato di cui è pertinenza (bene n.1). È accessibile con rampa carrabile al civico 8 di via Superga e dispone di ampie e lunghe corsie di manovra. È altresì raggiungibile a piedi dall'interno dell'edificio in cui ricade l'appartamento pignorato mediante ascensore e scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei box. Il locale si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo vano con configurazione planimetrica regolare per una superficie commerciale complessiva di 26 metri quadri. Il box non è dotato di ulteriori finestre.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 26.07.2023 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Stefania De Benedictis, l'immobile pignorato è attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare costituito da: - **** Omissis ****, padre (esecutato) - **** Omissis ****, madre (esecutata) - **** Omissis ****, figlio - **** Omissis ****, figlio



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA GAETANO SALVEMINI
N.3, SCALA C, INTERNO 3, PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 16/03/2023

Reg. gen. 5992 - Reg. part. 4861

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

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

Formalità a carico della procedura

Tribunale di Trani | Sezione Esecuzioni Immobiliari | G.Es. Dott.ssa Maria Azzurra GUERRA

C.T.U. | Proc. n.42/2023 R.G.E.

Creditore procedente: AMCO - Asset Management Company S.p.A.

Debitori eseguiti: 

Oggetto: Nota integrativa all'elaborato peritale già depositato in data 24.10.2023

Premesso:

- che con decreto del 30.05.2023, il sottoscritto Arch. Ignazio Emilio de Pinto con Studio a Molfetta è stato nominato esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe;
- che in data 24.10.2023 il sottoscritto ha depositato telematicamente la perizia immobiliare composta da 24 pagine e 8 allegati, trasmettendone copia agli avvocati di parte;

considerato:

- che con PEC del 10.01.2024, l'avv. Stefania De Benedictis, in qualità di professionista delegato nella medesima procedura, ha richiesto al sottoscritto esperto stimatore le seguenti precisazioni:
 - 1) *se l'immobile di cui è parte il lotto oggetto di vendita è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ovvero se è stato finanziato in tutto in parte con risorse pubbliche;*
 - 2) *se per l'edificio di cui è parte il bene pignorato è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica;*
 - 3) *segnalando che nella Relazione di Perizia, le formalità pregiudizievoli indicate correttamente a pag. 14, non sono state riportate tutte a pag.24 tra le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- che con PEC del 15.01.2024, il sottoscritto esperto stimatore ha puntualmente risposto alla richiesta di precisazioni di cui al punto precedente;

Tutto ciò premesso e considerato, la presente nota integrativa riporta nell'ordine le precisazioni richieste dal professionista delegato.

Precisazione n.1

Dopo un accurato controllo del fascicolo del fabbricato presso l'ufficio tecnico competente, non risulta che l'edificio nel quale ricadono i beni pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata e convenzionata.

Precisazione n.2

Per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica, dall'analisi del fascicolo del fabbricato non è emersa la presenza di recenti attestazioni di prestazione energetica per i beni pignorati.

Precisazione n.3

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento, si allega la pagina 24 dell'elaborato peritale con le integrazioni necessarie, sia nella versione standard che nella versione conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

Molfetta, 16.01.2024

Arch. Ignazio de Pinto

Prodotto da DE PINTO ARCHITECTURE EMISSIONE DA ARI RAPEEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 74a4d489-4e00-19b4-4c40-000000000000

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO UNICO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 29/04/2006
Reg. gen. 10761 - Reg. part. 1794
Importo: € 1.980.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 990.000,00
Rogante: Dott. Di Martino Nunzio Notaio in Trani
Data: 28/04/2006
N° repertorio: 25862
N° raccolta: 2241

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 16/03/2023
Reg. gen. 5992 - Reg. part. 4861
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento**
Iscritto a Trani il 06/12/2006
Reg. gen. 29592 - Reg. part. 3793
Formalità a carico della procedura