
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fusiello Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.479,50	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	20

INCARICO

All'udienza del 11/01/2024, il sottoscritto Ing. Fusiello Riccardo, con studio in Via Achille Grandi, 1 - 76123 - Andria (BT), email fusielloriccardo@virgilio.it, PEC riccardo.fusiello@ingpec.eu, Tel. +393483540942, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 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 Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio, 19 in Canosa in zona periferica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

L'immobile oggetto della presente procedura è un posto auto pertinenza dell'appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio in Canosa in zona periferica.

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 CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

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 separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale costituito da edifici in linea.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Il box auto ha accesso dalla rampa di discesa condominiale ed è confinante con altri box auto condominiali.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,70 m	Rialzato
Terrazza	110,00 mq	110,00 mq	0,20	22,00 mq	0,00 m	
Area esterna	9,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,90 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1990 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 70, Sub. 12 Categoria A3, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 312,46 Piano Rialzato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1990 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 70, Sub. 140 Categoria C6 Cl.2 Rendita € 19,47 Piano Interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	39	70	12		A3		5.5	108 mq	312,46 €	Rialzato	

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 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	70	140		C6	2		13 mq	19,47 €	Interrato	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'unità immobiliare presenta difformità distributiva delle unità ambientali interne.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Il box pertinenziale all'unità immobiliare ha accesso dalla rampa condominiale sita in via Redipuglia, s.n.c. ed è identificato dall'interno n. 47.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte di un complesso realizzato con C.E. n. 80 del 01/12/1986 e, pertanto, presenta finiture di modesta qualità pur non necessitando allo stato attuale di interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Il box auto fa parte di un complesso immobiliare realizzato con C.E. n. 80 del 01/12/1986 e presenta finiture di scarsa qualità pur non necessitando allo stato attuale di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'unità immobiliare pignorata pur essendo inserita in un contesto condominiale, presenta accesso diretto dalla sede stradale e, pertanto, trattasi di un piano rialzato indipendente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Il Box auto ha accesso dalla rampa condominiale sita in via Redipuglia, snc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'immobile oggetto della presente procedura è una unità immobiliare sita in via Giuseppe Di Vittorio, 19 in Canosa di Puglia in zona periferica. E' disposta su un unico livello a piano rialzato del condominio di cui fa parte. Si accede all'unità immobiliare direttamente dalla sede stradale per mezzo di un'area esterna scoperta di proprietà. Tale accesso di fatto rende l'unità immobiliare completamente indipendente dal condominio. All'unità immobiliare si accede attraverso il soggiorno collegato alla cucina e ad un corridoio di distribuzione che consente l'accesso ad una camera da letto singola, al WC a servizio dell'intero appartamento ed alla camera da letto matrimoniale con ripostiglio. Da tutte le diverse unità ambientali è possibile accedere ad un'ampia area esterna pavimentata a servizio dell'appartamento. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con struttura a telaio (travi, pilastri, fondazioni) e strutture verticali di chiusura esterne in laterizi. L'altezza utile rilevata è di 2,70 m. Tutte le pareti di chiusura verticale esterna sono rifinite con spatolato acrilico mentre le murature interne, compresi i tramezzi, sono intonacate, rasate e tinteggiate. Tutte le finiture dell'immobile sono di modesto pregio sia per quanto concerne le pavimentazioni esterne in marmette di cemento sia per le pavimentazioni interne che risultano disomogenee nei diversi ambienti con pavimentazione in gres in soggiorno, cucina e bagno ed in parquet nelle camere da letto. Gli infissi presenti sono del tipo in PVC ed hanno modeste caratteristiche termo-igrometriche. Gli stessi sono dotati di persiane in PVC all'esterno quali sistemi ombreggianti. Non risultano certificazioni relative agli impianti. Tutto l'appartamento è riscaldato con radiatori serviti da una caldaia tradizionale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Il box auto presenta una superficie di 13 mq e presenza un portone metallico di accesso, pavimentazione industriale in battuto di cemento e murature intonacate e rasate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro due figli.

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro due figli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Il box auto risulta occupato da suppellettili dei debitori e dei loro due figli.

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1997 al 13/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Coppola	27/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/04/1997	5992	4751
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2004 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Consiglio Pietro	13/09/2004	33632	13514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/09/2004	20287	14454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Periodo	Proprietà	Atti			

Dal 27/03/1997 al 13/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Coppola	27/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/04/1997	5992	4751
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2004 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Consiglio Pietro	13/09/2004	33632	13514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/09/2004	20287	14454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Bisceglie il 17/09/2004
Reg. gen. 20288 - Reg. part. 3916
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Consiglio Pietro
Data: 13/09/2004
N° repertorio: 33633
N° raccolta: 13515

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 17/10/2023
Reg. gen. 22016 - Reg. part. 17699
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Bisceglie il 17/09/2004
Reg. gen. 20288 - Reg. part. 3916
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Consiglio Pietro
Data: 13/09/2004
N° repertorio: 33633
N° raccolta: 13515

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 17/10/2023
Reg. gen. 22016 - Reg. part. 17699
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'immobile pignorato, coerentemente alle prescrizioni urbanistiche, risulta adibito ad attività residenziale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Il box pignorato, coerentemente alle prescrizioni urbanistiche, risulta adibito ad autorimessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Immobilie è stato realizzato in virtù ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 80 del 1 dicembre 1986, dichiarato agibile e usabile in data 12 marzo 1992 pratiche numeri 6 e 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al titolo autorizzativo ed all'elaborato catastale si deve evidenziare che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni che è possibile sanare con una CILA in sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione oltre a dover eseguire l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Immobilabile è stato realizzato in virtù ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 80 del 1 dicembre 1986, dichiarato agibile e usabile in data 12 marzo 1992 pratiche numeri 6 e 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al titolo autorizzativo ed all'elaborato catastale si deve evidenziare che l'unità immobiliare presenta una altezza di interpiano differente ovvero pari a 3.90 m anziché 3,40 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali per quanto si è potuto accertare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali per quanto si è potuto accertare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19
 L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio, 19 in Canosa in zona periferica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 70, Sub. 12, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 79.030,00
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia
 L'immobile oggetto della presente procedura è un posto auto pertinenza dell'appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio in Canosa in zona periferica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 70, Sub. 140, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19	112,90 mq	700,00 €/mq	€ 79.030,00	100,00%	€ 79.030,00
Bene N° 2 - Posto auto Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia	13,00 mq	480,00 €/mq	€ 6.240,00	100,00%	€ 6.240,00
				Valore di stima:	€ 85.270,00

Valore di stima: € 85.270,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 70.479,50

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Andria, li 11/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fusiello Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Valori OMI
- ✓ Altri allegati - Visura Ipocatastale (N.B. nella visura ipocatastale è stato riportato erroneamente il Sub.93 rispetto al risulta la trascrizione del 27.12.1999 - Registro Particolare 17745 - Registro generale 24925)
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di progetto - stato di fatto
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Certificato di matrimonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19
L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio, 19 in Canosa in zona periferica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 70, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, coerentemente alle prescrizioni urbanistiche, risulta adibito ad attività residenziale.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia
L'immobile oggetto della presente procedura è un posto auto pertinenza dell'appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio in Canosa in zona periferica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 70, Sub. 140, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il box pignorato, coerentemente alle prescrizioni urbanistiche, risulta adibito ad autorimessa.

Prezzo base d'asta: € 70.479,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.479,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - Via Giuseppe Di Vittorio, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 70, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	112,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte di un complesso realizzato con C.E. n. 80 del 01/12/1986 e, pertanto, presenta finiture di modesta qualità pur non necessitando allo stato attuale di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio, 19 in Canosa in zona periferica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro due figli.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Canosa di Puglia (BT) - Via Redipuglia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 70, Sub. 140, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto fa parte di un complesso immobiliare realizzato con C.E. n. 80 del 01/12/1986 e presenta finiture di scarsa qualità pur non necessitando allo stato attuale di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è un posto auto pertinenza dell'appartamento sito a piano rialzato di un complesso popolare sito in via Giuseppe Di Vittorio in Canosa in zona periferica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il box auto risulta occupato da suppellettili dei debitori e dei loro due figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 19

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Bisceglie il 17/09/2004
Reg. gen. 20288 - Reg. part. 3916
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Consiglio Pietro
Data: 13/09/2004
N° repertorio: 33633
N° raccolta: 13515

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 17/10/2023
Reg. gen. 22016 - Reg. part. 17699
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CANOSA DI PUGLIA (BT) - VIA REDIPUGLIA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Bisceglie il 17/09/2004
Reg. gen. 20288 - Reg. part. 3916
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Consiglio Pietro
Data: 13/09/2004
N° repertorio: 33633
N° raccolta: 13515

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 17/10/2023
Reg. gen. 22016 - Reg. part. 17699
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****