
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. de Pinto Ignazio Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	10
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	15
Patti.....	16
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	19
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	20
Provenienze Ventennali.....	21



Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	32
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	32
Stima / Formazione lotti	33
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 277.700,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.....	41
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.....	42



INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, 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 13/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

L'attico oggetto di stima si trova al quinto ed ultimo piano di un edificio condominiale costruito nel centro abitato di Trani a metà degli anni Ottanta con la classica struttura a travi e pilastri in cemento armato, si sviluppa su un unico livello ed è servito da ascensore condominiale.

L'appartamento presenta una netta distinzione tra una zona finita (A) e una zona non finita (B), separate ma comunicanti.

La zona finita (A) è costituita da 3 vani principali (salotto, cucina abitabile e camera da letto) e 3 vani accessori (ingresso, bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 70,5 mq. Tutti i vani della zona finita sono finestrati ad eccezione di ingresso e cabina armadio.

La zona non finita (B) è costituita da 2 vani principali (soggiorno e camera da letto) e 2 vani accessori (bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 64,3 mq, oltre un terzo vano costruito abusivamente e non sanabile avente una superficie utile interna di 12,7 mq. Tutti i vani della zona non finita sono finestrati ad eccezione del bagno.

L'appartamento gode perimetralmente di un'ampia terrazza a "elle", un altrettanto ampia terrazza a servizio della zona non finita (B) e un balconcino a servizio della cucina, per una superficie utile esterna di 218 mq complessivi, al netto della superficie che verrà restituita alle terrazze dalla demolizione del vano abusivo di cui si è già detto.

Le terrazze sono dotate di pergolati e tettoie solo parzialmente autorizzate.

L'appartamento è accessibile al civico 49 di via Caposele e beneficia di un triplo affaccio su via Città di Milano, via Caposele e atrio interno.

La prima via (via Città di Milano) è parallela all'asse di viabilità principale (la strada adriatica SS16) che attraversando il centro città lungo la linea di costa collega Trani con i comuni vicini, è a doppio senso di marcia e il traffico è locale.

La seconda via (via Caposele) rappresenta invece una viabilità secondaria e meno trafficata.

La zona presenta in generale una discreta disponibilità di parcheggi pubblici.

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.

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



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B,
INTERNO 12, PIANO 6**

Il vano ripostiglio oggetto di stima si trova al sesto piano (lastrico solare) del medesimo edificio in cui ricade il bene n.1, del quale costituisce pertinenza.

La superficie utile interna è di 3,4 mq. Il vano è finestrato.

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.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Il creditore precedente 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 dal creditore precedente in data 21.03.2023.

Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (31.01.2023), ossia l'atto di compravendita del 03.08.1999 rogato dalla Dott.ssa Francesca Lorusso Notaio in Bisceglie Rep. n. 23929/2467 e trascritto il 06.08.1999 ai nn.16299/11611.

In detta certificazione sono indicati i dati catastali attuali, mentre non **sono riportati i dati storici** degli immobili pignorati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile delle debtrici esegutate. Pertanto l'esperto stimatore ha provveduto all'acquisizione dei certificati di stato civile e degli estratti per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni a margine, già depositati, da cui risulta che:

- **lo stato civile di **** Omissis ****** (debitrice esegutata) all'epoca dell'acquisizione del diritto di nuda proprietà (21.08.2012) era "nubile" (coniugata il 05.01.2013 in regime di separazione dei beni);

- **lo stato civile di **** Omissis ****** (debitrice esegutata) all'epoca dell'acquisizione del diritto di abitazione (21.08.2012) era "divorziata" (coniugata il 08.01.1973, in regime di separazione dei beni dal 06.11.1981 con costituzione di un fondo patrimoniale dal 07.11.1995, divorziata il 22.11.2006).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Come per il bene n.1.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

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

**** Omissis **** **ha acquisito la nuda proprietà del bene** per la quota dell'intero con atto di donazione del 21.08.2012 rogato dal Dott. Domenico Antonio Zotta Notaio in Potenza Rep. 52456/25064 trascritto a Trani il 30.08.2012 ai nn.15300/11852.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine risulta che all'epoca dell'acquisizione del diritto di nuda proprietà (21.08.2012) **** Omissis **** era "nubile" (coniugata in regime di separazione dei beni il 05.01.2013).

**** Omissis **** **ha acquisito il diritto di abitazione del bene** per la quota dell'intero con il medesimo atto di donazione del 21.08.2012 rogato dal Dott. Domenico Antonio Zotta Notaio in Potenza Rep. 52456/25064 trascritto a Trani il 30.08.2012 ai nn.15300/11852.

Dalla consultazione del suddetto atto risulta che **** Omissis **** **è titolare del diritto di abitazione e non del diritto di usufrutto posto in vendita.**

Dall'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine risulta che all'epoca dell'acquisizione del diritto di abitazione (21.08.2012) **** Omissis **** era "divorziata" (coniugata in data 08.01.1973, in regime di separazione dei beni dal 06.11.1981, con costituzione di un fondo patrimoniale dal 07.11.1995, divorziata il 22.11.2006).



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B,
INTERNO 12, PIANO 6**

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

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

Come per il bene n.1.



CONFINI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Come riportato nell'ultimo atto di trasferimento e come accertato in sede di primo accesso al luogo di causa, il bene è confinante centralmente con il vano scala e lateralmente con proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

I prospetti liberi affacciano invece su via Caposele, su via Città di Milano e su atrio interno.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Come riportato nell'ultimo atto di trasferimento e come accertato in sede di primo accesso al luogo di causa, il bene è confinante con vano ascensore e terrazza condominiale (su tre lati), salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (superficie regolare)	132,00 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	2,80 m	5
Terrazza (su via Città di Milano e via Caposele) - fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	5
Terrazza (su via Città di Milano e via Caposele) - oltre 25 mq	153,00 mq	153,00 mq	0,1	15,30 mq	0,00 m	5
Terrazza su atrio interno - fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	5
Terrazza su atrio interno - oltre 25 mq	35,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	0,00 m	5
Balconcino su atrio interno	3,00 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				193,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,70 mq		

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 04.05.2023, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato 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 accessorie (ripostigli, cantine e similari) e di ornamento (balconi, terrazze e similari).

La superficie omogeneizzata delle terrazze e del balconcino (pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 30% della superficie (fino a 25 mq) e del 10% della superficie (oltre 25 mq).



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	3,40 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				1,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,40 mq		

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 04.05.2023, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato 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 accessorie (ripostigli, cantine e similari) e di ornamento (balconi, terrazze e similari).

La superficie omogeneizzata del ripostiglio (pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 25% della superficie.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2005 al 05/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1822, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 735,95 Piano 5
Dal 05/08/2005 al 21/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1822, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 735,95
Dal 21/08/2012 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1822, Sub. 54 Categoria A2 Cl.C3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 6 mq Rendita € 735,95 Piano 5

L'attico oggetto di perizia deriva dalla divisione di un appartamento più esteso avvenuta in data 24.06.2005.

Nella visura storica dell'attico oggetto di perizia (immobile attuale), l'appartamento più esteso (immobile predecessore) è identificato al sub 18 e contiene numerosi dati parziali.

Si segnala inoltre che nella medesima visura storica, sia l'immobile predecessore (sub 18) che l'immobile attuale contengono **referimenti a un diritto di usufrutto** intestato a **** Omissis **** **che**, benché citato nella certificazione notarile sostitutiva a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, **non trova riscontro nell'ultimo atto di trasferimento del bene** a firma del Dott. Zotta Domenico Notaio in Potenza che le attribuisce invece il diritto di abitazione.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2005 al 05/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1822, Sub. 19 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 6 mq Rendita € 13,84 Piano 6
Dal 05/08/2005 al 21/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1822, Sub. 19 Categoria C2 Cl.C9 Superficie catastale 6 mq Rendita € 13,84 Piano 6
Dal 21/08/2012 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1822, Sub. 19 Categoria C2 Cl.C9 Superficie catastale 6 mq Rendita € 13,84 Piano 6

Come per il bene n.1, la visura storica del bene n.2 contiene numerosi dati parziali.

Si segnala ancora che la medesima visura storica contiene **riferimenti a un diritto di usufrutto** intestato a **** Omissis **** **che**, benché citato nella certificazione notarile sostitutiva a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, **non trova riscontro nell'ultimo atto di trasferimento del bene** a firma del Dott. Zotta Domenico Notaio in Potenza che le attribuisce invece il diritto di abitazione.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1822	54		A2	C3	7,5 vani	187 mq	735,95 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale più recente riporta la distribuzione interna antecedente l'intervento di manutenzione straordinaria (non ultimato) di cui alla CILA protocollata il 23.11.2020 al n.0056779.

Nella medesima planimetria **non è riportato il pergolato** in legno di cui all'autorizzazione n.115/2001 del 12.06.2001.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1822	19		C2	C9		6 mq	13,84 €	6	

Corrispondenza catastale

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



PATTI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Nell'ultimo atto di trasferimento del bene oggetto di perizia rogato in data 21.08.2012 dal Dott. Zotta Domenico Notaio in Potenza rep.52456/25064 è pattuito quanto segue:

"Viene dalla parte donante [**** Omissis ****] imposto come onere alla parte donataria [**** Omissis ****], che accetta e si obbliga per sé ed eredi, di accudire e mantenere essa parte donante vita natural durante nella propria famiglia - se necessario -, fornendo alloggio, vitto, vestiario e medicinali, nonché ogni altra assistenza materiale e spirituale necessaria ad una esistenza decorosa, in conformità alle condizioni sociali di essa parte donante; così come dovrà, infine, provvedere a degni funerali e sepoltura all'epoca del decesso di essa parte donante.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., le parti espressamente convengono che il presente contratto si risolva nel caso che la parte donataria non adempia fedelmente e puntualmente l'obbligazione assunta a titolo di onere verso la parte donante [...] con il presente atto.

In questo caso, la risoluzione si verificherà di diritto, senza necessità di pronuncia dell'autorità giudiziaria, a mezzo di lettera raccomandata A/R senza busta, che intenderà valersi della clausola risolutiva."

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Come per il bene n.1



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

L'attico oggetto di perizia è attualmente interessato dall'intervento di manutenzione straordinaria di cui alla CILA protocollata in data 23.11.2020 al n.0056779.

L'intervento prevede la redistribuzione interna degli spazi mediante demolizione e ricostruzione di pareti divisorie interne, la rimozione di qualsiasi struttura realizzata abusivamente in assenza di titolo autorizzativo, la modifica parziale di finestre e porte-finestra, il rinnovamento degli impianti principali.

Poiché l'intervento edilizio non è stato ultimato, gli spazi interni dell'attico presentano una netta distinzione tra una zona finita (planimetricamente individuata con la lettera A) e una zona non finita (planimetricamente individuata con la lettera B), separate ma comunicanti in prossimità dell'ingresso all'appartamento [FOTO 13].

La zona finita dell'attico (A), che corrisponde a una buona metà dell'intera superficie interna dell'appartamento, si presenta in ottimo stato conservativo e, benché parte di un cantiere non ultimato e privo di segnalazione certificata di agibilità, risulta già abitato da **** Omissis **** [FOTO 12/23]

La zona restante non finita (B) si presenta invece con le pareti interne a rustico, in totale assenza di massetti, impianti, infissi, intonaci, pavimenti e rivestimenti [FOTO 24/31]

Lo stato conservativo degli spazi esterni (non ancora modificati dall'intervento) è generalmente buono, al netto di alcune criticità già segnalate nel verbale di primo accesso come fonti potenziali di pericolo, ossia:

- intonaci prossimi al distacco sulla faccia esterna di taluni parapetti perimetrali della terrazza e sull'estradosso dei balconi aggettanti, che impongono la necessità già segnalata dall'esperto stimatore in fase di primo accesso di un intervento urgente che assicuri la rimozione degli strati d'intonaco decoesi dal supporto murario e il ripristino delle normali condizioni di sicurezza [FOTO 03/07]
- stessa considerazione per taluni terminali e copertine in pietra;
- parapetto e corrimano perimetrali alle terrazze di proprietà con altezza media di 0,95 m, in difformità rispetto al requisito minimo di 1,00 metro.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Lo stato conservativo del locale ripostiglio è generalmente buono.

Le criticità più rilevanti riguardano gli infissi in ferro parzialmente arrugginiti e le pareti interne che benché intonacate non sono state né rasate, né tinteggiate.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Come riportato in descrizione, l'attico oggetto di stima si trova al quinto ed ultimo piano di un edificio condominiale costruito nel centro abitato di Trani a metà degli anni Ottanta con la classica struttura a travi e pilastri in cemento armato, si sviluppa su un unico livello ed è servito da ascensore condominiale.

L'appartamento presenta una netta distinzione tra una zona finita (A) e una zona non finita (B), separate ma comunicanti.

Caratteristiche costruttive della zona finita (A) [FOTO 12/23]

Per quanto riguarda le finiture interne della zona finita (A) è necessario fare una distinzione tra la parte originaria e il successivo ampliamento destinato a cucina abitabile.

Il pavimento della parte originaria è piastrellato con lastre di ceramica chiara e lucida (effetto marmo venato di Carrara), mentre il pavimento della cucina abitabile è rivestito con classiche doghe di parquet doussié montate a 45 gradi, con finitura opaca.

Le pareti intonacate interne della parte originaria sono finite con tinteggiatura bianco-opaca o carta da parati, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con le stesse piastrelle di ceramica utilizzate a pavimento, mentre le pareti della cucina abitabile sono state realizzate con infissi in legno (colore noce scuro) e vetro ad eccezione della parete attrezzata rivestita con piastrelle di ceramica di piccolo formato.

A differenza del soffitto della parte originaria, classico solaio in latero-cemento finito con tinteggiatura bianco-opaca, il soffitto della cucina abitabile è stato realizzato con una struttura in legno a vista ugualmente finito con tinteggiatura bianco-opaca.

L'altezza utile interna della zona finita, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,80 m.

La zona finita è dotata dei principali impianti, che la rendono di fatto funzionalmente autonoma, ossia:

- impianto idrico-fognario al servizio di cucina, bagno e rubinetti esterni,
- impianto termico con caldaia esterna alimentata a gas e distribuzione a pavimento/radiatori in alluminio,
- impianto climatizzatore a split al servizio di salotto e cucina abitabile,
- impianto elettrico,
- impianto allarme,
- impianto luci di emergenza.

L'impianto elettrico è dotato di 3 quadri: il quadro generale, il quadro della cucina, il quadro dei servizi.

Gli interruttori differenziali presenti nel quadro generale sono i seguenti: generale, quadro cucina, quadro servizi, prese servizi, luce, caldaia/collettore.

Gli interruttori differenziali presenti nel quadro dei servizi sono i seguenti: generale, clima salotto, clima cucina, tapparelle, allarme, prese esterne, luci esterne.

Caratteristiche costruttive della zona non finita (B) [FOTO 24/31]

La zona non finita (B) si presenta con le pareti interne a rustico, in totale assenza di massetti, impianti, infissi, intonaci, pavimenti e rivestimenti.

Caratteristiche costruttive delle terrazze.

I pavimenti e i battiscopa delle terrazze sono realizzati in cotto, formati assortiti.



Le superfici verticali di pareti esterne e parapetti in muratura sono finite a intonacato e verniciate con tinteggiatura bianca.

Le copertine dei parapetti in muratura e i terminali sono realizzati con lastre di pietra locale.

Le ringhiere sono realizzate con tubolari a sezione circolare e piattine in ferro verniciato.

Le terrazze sono dotate di impianto idrico, impianto elettrico, luci, fracassè con canna fumaria, griglie per la raccolta delle acque piovane.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Il ripostiglio oggetto di stima [FOTO 41-42] si trova al sesto piano (lastrico solare) dello stesso edificio condominiale in cui ricade il bene n.1.

Vi si accede tramite una porta in ferro dopo aver percorso una piccola scala in muratura composta da tre gradini.

Sul fondo del locale una piccola finestra dotata di infisso semplice in ferro e vetro con apertura a vasistas ne garantisce l'aero-illuminazione naturale.

L'altezza utile interna, misurata tra pavimento finito e soffitto, misura 2,00 m.

Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono intonacati ma non rifiniti.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Come riportato nel verbale di primo accesso redatto dal custode in data 04.05.2023, le debitrice esecutate hanno dichiarato che l'attico oggetto di pignoramento è **occupato unicamente dalla debitrice esecutata**, **** Omissis ****, **in forza del diritto di abitazione** di cui all'atto di donazione del 21.08.2012 rep. 52456/25064 a firma del Dott. Zotta Domenico Notaio in Potenza.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Come per il bene n.1



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1999 al 05/08/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Francesca Lorusso Notaio in Bisceglie	03/08/1999	23929	2467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/08/1999	16299	11611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	06/08/1999	2088	1		
Dal 05/08/2005 al 21/08/2012	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesca Lorusso Notaio in Bisceglie	05/08/2005	62137	6497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/08/2005	20914	13835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2012	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Domenico Zotta Notaio in Potenza	21/08/2012	52456	25064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	30/08/2012	15300	11852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Potenza	27/08/2012	3973	1
--	--	---------	------------	------	---

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che alla pagina 3 dell'atto di donazione rogato il 21.08.2012 dal Dott. Domenico Zotta Notaio in Potenza rep. 52456/25064, ultimo atto di trasferimento del bene oggetto di perizia, è scritto che "la parte donante [...] dichiara e attesta [...] che [...] la costruzione di quanto costituisce fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967".

Diversamente da quanto sopra dichiarato, l'esperto stimatore ha verificato mediante accesso agli atti che **il fabbricato è stato invece realizzato a metà degli anni Ottanta** in forza di Concessione Edilizia n.63 del 19.08.1983.

Si precisa che alla pagina 4 del medesimo atto di donazione è scritto che "La parte donante dichiara di riservare a sé il diritto di abitazione per tutta la durata della sua vita" precisando più avanti che "la medesima parte donataria ne acquisterà la piena proprietà per il consolidamento dell'usufrutto che avverrà all'epoca della morte dell'usufruttuario".

Non è chiaro perché in tale circostanza si ricorra al termine "usufruttuario" laddove si stia precisando i termini di un diritto di abitazione.

Tuttavia, a scanso di equivoci, il riferimento al diritto di abitazione è richiamato più avanti (pagina 6) per quantificare il valore della donazione ai fini della registrazione.

Accertato quindi che si tratta di un diritto di abitazione, si segnala che **l'atto di pignoramento** del 09.01.2023, così come anche **la certificazione notarile** sostitutiva del 03.03.2023 a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo e la visura catastale, **fanno erroneamente riferimento al diritto di usufrutto anziché al diritto di abitazione.**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Come per il bene n.1



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B,
INTERNO 13, PIANO 5

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Trani il 04/08/2007
Reg. gen. 19676 - Reg. part. 4311
Quota: 1/1
Importo: € 600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300,00
Rogante: Lorusso Carlo
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 26899
N° raccolta: 9024

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Trani il 07/08/2013
Reg. gen. 14653 - Reg. part. 11492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 10/03/2023
Reg. gen. 5505 - Reg. part. 4463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B,
INTERNO 12, PIANO 6**

Isrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Trani il 04/08/2007
Reg. gen. 19676 - Reg. part. 4311
Quota: 1/1
Importo: € 600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300,00
Rogante: Lorusso Carlo
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 26899
N° raccolta: 9024

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Trani il 07/08/2013
Reg. gen. 14653 - Reg. part. 11492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 10/03/2023
Reg. gen. 5505 - Reg. part. 4463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

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), "Zone residenziali di completamento B/22" (artt. 5.01, 6.03).

In riferimento al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) aggiornato al 2017, l'unità ricade in "Territorio costiero 300 m (componenti idrologiche), "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.

In riferimento al Piano delle acque, l'unità ricade in "Aree di vincolo uso acquiferi - Aree di Tutela Quantitativa".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Come per il bene n.1



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

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 non risulta agibile.

Come verificato dall'esperto stimatore mediante accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico comunale, l'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari oggetto di stima è stato costruito in forza della **Concessione edilizia n.63 del 19.08.1983 (pratica n.166/81)** ed è stato dichiarato agibile con **certificati n.13 del 17.04.1985 (lotto A) e n.19 del 29.03.1986 (lotto B)**.

Successivamente, l'attico in esame è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie.

- **Concessione in Sanatoria n.242S/1 dell'11.02.1988** che autorizzava l'ampliamento volumetrico destinato a cucina abitabile.

Si precisa che tale concessione in sanatoria riguardava un manufatto edilizio realizzato con "elementi in anticorodal e vetri e copertura in pannelli di lamiera coibentata", diverso nei materiali (non nella superficie assentita) da come si presenta oggi, con infissi e copertura in legno.

- **Autorizzazione n.115/2001 del 12/06/2001** che autorizzava la costruzione di un pergolato, lato via Città di Milano.

Si precisa che al momento dell'accesso agli atti non è stato possibile consultare il grafico di progetto relativo al suddetto pergolato per temporanea indisponibilità della pratica edilizia. Laddove dovessero emergere circostanze significative sarà premura dell'esperto stimatore darne atto con successiva integrazione documentale.

- **Divisione del 24.06.2005**, che generava l'appartamento attuale a partire da un appartamento più esteso (immobile predecessore).

- **Condono edilizio n.707/2010 (non finalizzato)**, che avrebbe autorizzato l'ampliamento volumetrico e l'annessa tettoia su atrio interno.

Relativamente alla suddetta pratica di condono edilizio, i documenti disponibili presso l'ufficio tecnico comunale si limitano ai seguenti:

1. Dichiarazione di interesse alla definizione degli illeciti edilizi (prot.3634 del 30.01.2004);
2. Richiesta di integrazione documentale contenente il calcolo degli oneri connessi definitivi, dell'oblazione e dell'incremento per contrastare l'abusivismo edilizio e la riqualificazione delle aree (prot. 7840 del 02.03.2011);
3. Richiesta di rideterminazione degli oneri connessi/oblazione a seguito dell'intervenuta divisione immobiliare del 2006 e richiesta di rateizzazione (prot. 53592 del 21.11.2019).

Non sono presenti altri atti ufficiali successivi: mancando quindi documenti indispensabili quali l'istanza da formalizzare successivamente alla semplice dichiarazione di interesse e mancando la ricevuta del pagamento degli oneri connessi/oblazione, la pratica può ragionevolmente considerarsi non finalizzata per decorrenza dei termini.

- **CILA n.0056779 del 23.11.2020 (intervento non ultimato)** per la realizzazione dei seguenti lavori:

- demolizione di tramezzature interne esistenti;
- svellimento di pavimenti, rivestimenti, battiscopa ed intonaci;
- rimozione del massetto cementizio esistente di calpestio;
- realizzazione di nuove tramezzature in laterizio spess. cm. 10;



- adeguamento impianto elettrico esistente;
 - adeguamento dell'impianto idrico e fognario esistente;
 - realizzazione ex-novo di impianto termico con riscaldamento a pavimento e caldaia a condensazione;
 - coibentazione interna pareti perimetrali;
 - realizzazione di nuovi intonaci;
 - realizzazione di nuovo massello cementizio;
 - posa di nuovi pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres ceramico;
 - installazione di nuovi sanitari e rubinetteria;
 - sostituzione dei serramenti esterni esistenti aventi trasmittanze termiche $4,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ con nuovi costituiti da telaio in PVC e vetro camera basso emissivo aventi trasmittanze (U_w) $2,00 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 - riparazione delle parti terminali, frontini e sottocieli dei balconi dell'appartamento.
- Si segnala che nella suddetta CILA, di cui si allega copia, il tecnico delegato individua **** Omissis **** come titolare della pratica in qualità di "usufruttuario".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in data 04.05.2023 durante il primo accesso ai luoghi di causa e il **progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo** (CILA n.0056779 del 23.11.2020), che si riferisce a un intervento di manutenzione straordinaria non ultimato, sono state riscontrate le seguenti difformità.

Difformità D1: Zona non ultimata [FOTO 24/29]

In riferimento a quanto previsto da progetto, nella zona non ultimata sono state realizzate esclusivamente le seguenti opere:

- demolizione di pareti divisorie interne,
- svellimento di pavimenti, rivestimenti, battiscopa ed intonaci,
- rimozione di massetto cementizio,
- rimozione di infissi su atrio interno,
- rimozione di impianti,
- costruzione di nuove pareti divisorie interne in blocchi forati di laterizio, secondo quanto riportato nella rappresentazione planimetrica di progetto allegata all'ultimo titolo abilitativo.

Di contro, sempre in riferimento a quanto previsto da progetto, non sono state completate le seguenti opere:

- adeguamento di impianto elettrico,
- adeguamento di impianto idrico-fognario,
- realizzazione di nuovo impianto termico con riscaldamento a pavimento e caldaia a condensazione,
- coibentazione interna di pareti perimetrali,
- realizzazione di intonaci,
- realizzazione di massetto cementizio,
- posa di pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres porcellanato,
- installazione di sanitari e rubinetteria,
- sostituzione di serramenti esterni,
- riparazione di parti terminali, frontini e sottocieli dei balconi.

Pertanto tale zona si presenta a rustico e sostanzialmente non abitabile.

La difformità è classificabile con criticità bassa.

Difformità D2: Ampliamento volumetrico su atrio interno [FOTO 30-31]

La demolizione dell'ampliamento volumetrico su atrio interno di cui al Condono n.707/2010, demolizione prevista dall'ultimo titolo abilitativo, non è stata effettuata.

L'ampliamento è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, non è stato sanato all'epoca del condono per mancato pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione. Resta pertanto non sanabile.

Si rende pertanto necessario il ripristino dei luoghi mediante demolizione del volume abusivo.

La difformità è classificabile con criticità alta.

Difformità D3: Tettoia su atrio interno [FOTO 32/35]

La demolizione della tettoia su atrio interno di cui al Condono n.707/2010, demolizione prevista dall'ultimo titolo abilitativo (CILA), non è stata effettuata.

Si tratta di una tettoia a falda unica leggermente inclinata, di dimensioni rilevanti (13,40 x 3,00 m) e forma rettangolare, addossata sul lato lungo al cornicione dell'edificio e retta da pilastri in ferro sul lato opposto, con struttura in ferro (travi tubolari e lamiera grecata) e controsoffitto in doghe di legno, dotata di gronda e pluviale per lo smaltimento delle acque piovane.

La tettoia non può considerarsi di natura pertinenziale, ed è quindi soggetta alla normativa che regola le nuove costruzioni, per via delle sue dimensioni rilevanti in relazione all'unità immobiliare servita. La giurisprudenza infatti ha richiesto che, ai fini della sua natura pertinenziale, la tettoia debba essere di ridotte dimensioni (Cons. Stato, sez. IV, 20 febbraio 2013, n.1059).



Tale orientamento giurisprudenziale è confermato dal Regolamento edilizio locale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 23.06.2021, che all'Art.46.3.8 (Tettoia) impone il Permesso di Costruire quando, come nel caso in esame, la superficie della tettoia supera il 20% della superficie lorda dell'unità immobiliare.

In conclusione, la tettoia è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e in violazione della normativa edilizia e urbanistica, non è stata sanata all'epoca del condono per mancato pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione e resta pertanto non sanabile.

Si rende pertanto necessario il ripristino dei luoghi mediante demolizione della stessa.

La difformità è classificabile con criticità alta.

Difformità D4: Tettoia (lato cucina) su via Città di Milano [FOTO 36/38]

Nell'ultimo titolo abilitativo, la tettoia su via Città di Milano viene descritta come "struttura concessionata con autorizzazione n.115/2001 del 12.06.2001". Dalla consultazione della suddetta autorizzazione presso l'Ufficio Tecnico di Trani è emerso che il documento autorizza un semplice pergolato.

Nella realtà invece si tratta di una tettoia in legno, a falda leggermente inclinata, di dimensioni contenute (22 mq) e forma regolare, addossata sul lato lungo al cornicione dell'edificio e retta da più pilastri sul lato opposto, impermeabilizzata in copertura con materiale ardesiato e dotata di gronde e pluviali.

Per tipologia e dimensioni, la tettoia può considerarsi pertinenziale in quanto struttura stabile ed autonoma ma funzionale e strumentale all'unità immobiliare periziata così da non poter essere economicamente e logicamente impiegata se non insieme all'unità immobiliare predetta.

Questa tipologia di tettoia, in quanto intervento pertinenziale, non è compresa nel concetto di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001, né tra gli interventi "liberi" di cui all'art.6.

Il Regolamento edilizio locale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 23.06.2021, impone il regime della SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) quando, come nel caso in esame, la superficie della tettoia non supera il 20% della superficie lorda dall'unità immobiliare (Art. 46.3.8).

Trattandosi di una SCIA in sanatoria si applica una sanzione pecuniaria non inferiore a 516 euro (art. 37 comma 1).

La difformità è classificabile con criticità bassa.

Difformità D5: Tettoia su via Caposele [FOTO 39]

Nell'ultimo titolo abilitativo, la tettoia su via Caposele non figura né nella rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, né in quella di progetto. Si tratta di una tettoia in legno, a falda leggermente inclinata, di piccole dimensioni (4,5 x 2,5 m) e forma rettangolare, addossata sul lato lungo al cornicione dell'edificio e retta da due pilastri in legno sul lato opposto, impermeabilizzata in copertura con materiale ardesiato e dotata di gronda e pluviale.

Per tipologia e dimensioni, la tettoia può considerarsi pertinenziale in quanto struttura stabile ed autonoma ma funzionale e strumentale all'unità immobiliare periziata così da non poter essere economicamente e logicamente impiegata se non insieme all'unità immobiliare predetta.

Questa tipologia di tettoia, in quanto intervento pertinenziale, non è compresa nel concetto di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001, né tra gli interventi "liberi" di cui all'art.6.

Il Regolamento edilizio locale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 23.06.2021, impone il regime della SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) quando, come nel caso in esame, la superficie della tettoia non supera il 20% della superficie lorda dall'unità immobiliare (Art. 46.3.8).

Trattandosi di una SCIA in sanatoria si applica una sanzione pecuniaria non inferiore a 516 euro (art. 37 comma 1).

La difformità è classificabile con criticità bassa.



Difformità D6: Pensilina su via Caposele [FOTO 39]

Nell'ultimo titolo abilitativo, la pensilina su via Caposele non figura né nella rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, né in quella di progetto. Si tratta di una pensilina in legno, di modeste dimensioni (1,25 x 10,90 m) e forma rettangolare, addossata sul lato lungo al cornicione dell'edificio e priva di montanti verticali di sostegno, finalizzata alla protezione di una piccola porzione di muro senza comportare impatto volumetrico, né aumento di carico urbanistico.

Il manufatto sostanzialmente irrilevante non è qualificabile come nuova costruzione, non necessita del permesso di costruire (T.A.R. Piemonte-Torino, sez. II, 8 febbraio 2017, n.198) e può essere classificata come attività di edilizia libera.

Tuttavia il Regolamento edilizio locale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 23.06.2021, impone il regime più restrittivo della SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) quando, come nel caso in esame, la profondità dell'aggetto è inferiore o uguale 1,5 m (Art. 46.3.7). Trattandosi di una SCIA in sanatoria si applica una sanzione pecuniaria non inferiore a 516 euro (art. 37 comma 1).

La difformità è classificabile con criticità bassa.

Difformità D7: Pergolato su via Caposele [FOTO 40]

Nell'ultimo titolo abilitativo, il pergolato su via Caposele non figura né nella rappresentazione planimetrica dello stato di fatto, né in quella di progetto. Si tratta di un pergolato in legno, di modeste dimensioni (4,90 x 3,00 m) e forma rettangolare, addossato sul lato lungo al cornicione dell'edificio e retto da due pilastri in legno sul lato opposto non stabilmente infissi al suolo. Si rileva lo stato di degrado avanzato dello strato di finitura superficiale delle travi.

In quanto tale il pergolato è una struttura aperta non solo nei lati esterni ma anche nella parte superiore con lo scopo principale di creare zone d'ombra, arredare e migliorare la fruibilità dell'unità immobiliare, mediante l'eventuale utilizzo di piante rampicanti, tendaggio o altri elementi mobili.

Il pergolato costituisce attività libera secondo il T.A.R. (T.A.R. Lazio-Roma, Sez. II-bis, 18 luglio 2012, n.6571).

Il D.M. 2 marzo 2018, pubblicato nella G.U. 7 aprile 2018, n.81, comprende, al n.46 del glossario delle opere realizzabili senza titolo edilizio alcuno, in particolare, l'installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo.

Tuttavia il Regolamento edilizio locale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 23.06.2021, impone il regime più restrittivo della CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) se, come nel nostro caso, la superficie in pianta non supera il 20% della superficie lorda dell'unità immobiliare e il pergolato ha natura pertinenziale.

Trattandosi di una CILA in sanatoria si applica una sanzione pecuniaria di 1.000 euro (art.6 bis, comma 5).

Si precisa che il pergolato in esame rispetta i limiti dimensionali imposti dal Regolamento edilizio.

La difformità è classificabile con criticità bassa.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in data 04.05.2023 durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo non sono state riscontrate difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come riportato nell'"Attestazione pagamenti di oneri condominiali" del 16.05.2023 a firma del Rag. Oronzo Tortosa amministratore condominiale dei beni oggetto di perizia, tutte le spese condominiali risultano regolarmente pagate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B, INTERNO 12, PIANO 6

Non sono presenti 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** - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5.
L'attico oggetto di stima si trova al quinto ed ultimo piano di un edificio condominiale costruito nel centro abitato di Trani a metà degli anni Ottanta con la classica struttura a travi e pilastri in cemento armato, si sviluppa su un unico livello ed è servito da ascensore condominiale.
L'appartamento presenta una netta distinzione tra una zona finita (A) e una zona non finita (B), separate ma comunicanti.
La zona finita (A) è costituita da 3 vani principali (salotto, cucina abitabile e camera da letto) e 3 vani accessori (ingresso, bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 70,5 mq. Tutti i vani della zona finita sono finestrati ad eccezione di ingresso e cabina armadio.
La zona non finita (B) è costituita da 2 vani principali (soggiorno e camera da letto) e 2 vani accessori (bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 64,3 mq, oltre un terzo vano costruito abusivamente e non sanabile avente una superficie utile interna di 12,7 mq. Tutti i vani della zona non finita sono finestrati ad eccezione del bagno.
L'appartamento gode perimetralmente di un'ampia terrazza a "elle", un altrettanto ampia terrazza a servizio della zona non finita (B) e un balconcino a servizio della cucina, per una superficie utile esterna di 218 mq complessivi, al netto della superficie che verrà restituita alle terrazze dalla demolizione del vano abusivo di cui si è già detto. Le terrazze sono dotate di pergolati e tettoie solo parzialmente autorizzate.
L'appartamento è accessibile al civico 49 di via Caposele e beneficia di un triplo affaccio su via Città di Milano, via Caposele e atrio interno. La prima via (via Città di Milano) è parallela all'asse di viabilità principale (la strada adriatica SS16) che attraversando il centro città lungo la linea di costa collega Trani con i comuni vicini, è a doppio senso di marcia e il traffico è locale. La seconda via (via Caposele) rappresenta invece una viabilità secondaria e meno trafficata. La zona presenta in generale una discreta disponibilità di parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 54, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 358.345,00
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 / Lungomare C. Colombo - C.so Italia - Ospedale - Colonna

Codice zona: C3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili



Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato per unità di superficie lorda: 1.500 (min) - 2.200 (max) €/mq

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato per unità di superficie lorda: 1.050 (min) - 1.550 (max) €/mq

Delle suddette quotazioni sono stati considerati i valori di mercato medi pari a 1.850 €/mq (nel caso di stato conservativo ottimo) e 1.300 €/mq (nel caso di stato conservativo normale), con riferimento all'unità di superficie lorda.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6
Il vano ripostiglio oggetto di stima si trova al sesto piano (lastrico solare) del medesimo edificio in cui ricade il bene n.1, del quale costituisce pertinenza. La superficie utile interna è di 3,4 mq. Il vano è finestrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 19, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.590,00
Come per il bene n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Attico Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5	193,70 mq	1.850,00 €/mq	€ 358.345,00	100,00%	€ 358.345,00
Bene N° 2 - Deposito Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6	1,40 mq	1.850,00 €/mq	€ 2.590,00	100,00%	€ 2.590,00
Valore di stima:					€ 360.935,00

Valore di stima: € 360.935,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	19855,00	€
Regolarizzazione della difformità edilizia n.1	28935,00	€
Regolarizzazione della difformità edilizia n.2	2141,62	€
Regolarizzazione della difformità edilizia n.3	1648,40	€
Messa in sicurezza di parapetti e sottocieli	3896,72	€
Sanzione pecuniaria per SCIA in sanatoria (art.37 comma 1 del D.P.R. 380/2001)	516,00	€
Sanzione pecuniaria per CILA in sanatoria (art.6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001)	1000,00	€
Spese tecniche (10%)	5500,00	€
Spese sicurezza (3%)	1650,00	€
Arrotondamento	45,51	€

Valore finale di stima: € 277.700,00

Calcolo dello stato d'uso e di manutenzione.

Lo stato d'uso e di manutenzione è stato calcolato come differenza tra il valore medio di mercato nel caso di stato conservativo ottimo e il valore medio di mercato nel caso di stato conservativo normale, applicata alla superficie omogeneizzata delle terrazze e del balconcino al quinto piano e del ripostiglio al sesto piano, ossia:

$550 \text{ €} \times 36,1 \text{ mq} = 19.855 \text{ €}$.

Calcolo della regolarizzazione della difformità n.1 (zona non finita B).

Dopo aver quantificato il costo unitario della manutenzione straordinaria necessaria per ultimare le opere edilizie e impiantistiche rimaste incompiute nella zona non ultimata (B) tenendo conto dei massimali di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica in Puglia e al contempo delle opere già parzialmente realizzate, la regolarizzazione della difformità n.1 è stata calcolata applicando tale costo unitario alla superficie utile interna dell'area di intervento, ossia:

$450 \text{ €} \times 64,3 \text{ mq} = 28.935 \text{ €}$.

Calcolo della regolarizzazione della difformità n.2 (ampliamento volumetrico su atrio interno).

La regolarizzazione della difformità n.2 è stata calcolata applicando i costi unitari desunti dal Prezziario della Regione Puglia 2023 alle lavorazioni necessarie per ripristinare lo stato legittimo dei luoghi di causa, ossia:

Demolizione (cod. E.02.004b): $7 \text{ mc} \times 262,00 \text{ €} = 1.834,00 \text{ €}$

Carico e trasporto (cod. E.01.033g): $9 \text{ mc} \times 10,18 \text{ €} = 91,62 \text{ €}$

Conferimento a discarica (cod. E.01.034a): $12 \text{ t} \times 18,00 \text{ €} = 216,00 \text{ €}$

Calcolo della regolarizzazione della difformità n.3 (tettoia su atrio interno).

La regolarizzazione della difformità n.2 è stata calcolata applicando i costi unitari desunti dal Prezziario della Regione Puglia 2023 alle lavorazioni necessarie per ripristinare lo stato legittimo dei luoghi di causa, ossia:



Rimozione (cod. E.02.027): 5 mq x 44,10 € = 1.543,50 €
Carico e trasporto (cod. E.01.033g): 5 mc x 10,18 € = 50,90 €
Conferimento a discarica (cod. E.01.034a): 3 t x 18,00 € = 54,00 €

Calcolo della messa in sicurezza di parapetti e sottocieli.

La messa in sicurezza di parapetti e sottocieli è stata calcolata applicando i costi unitari desunti dal Prezziario della Regione Puglia 2023 alle lavorazioni necessarie per ripristinare lo stato legittimo dei luoghi di causa, ossia:

Noleggio autocarro con cestello (cod. N.01.002): 8 ore x 91,84 € = 734,72 €

Manodopera giornaliera di un operaio specializzato: 330,00 €

Corrimano (alla quota corretta): 400 Kg x 7,08 € = 2.832,00 €

Calcolo dei valori di diritto di abitazione e nuda proprietà.

Calcolato il valore finale di stima della piena proprietà, per quantificare il peso della nuda proprietà in capo a **** Omissis **** rispetto al diritto di abitazione in capo a **** Omissis **** occorre calcolare il valore dell'annualità moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio di interesse legale che, a partire dal 01.01.2023, è fissato al 5% ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 13.12.2022, ossia:

Valore dell'annualità = 277.700 x 5% = 13.885,00 Euro

Il valore del diritto di abitazione è calcolato quindi moltiplicando il valore dell'annualità per il coefficiente (8) corrispondente all'età del titolare del diritto (72 anni), ossia:

Valore del diritto di abitazione = 13.885,00 x 8 = 111.080 euro (pari al 40% del valore totale).

Ne consegue che:

Valore del diritto di nuda proprietà = 166.620 euro (pari al 60% del valore totale).

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 21/09/2023

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di donazione con riserva di diritto di abitazione e onere di mantenimento (quesito 8)
- ✓ 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 - Spese condominiali (quesito 11)
- ✓ N° 9 - Perizia versione privacy (quesito 15)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5
L'attico oggetto di stima si trova al quinto ed ultimo piano di un edificio condominiale costruito nel centro abitato di Trani a metà degli anni Ottanta con la classica struttura a travi e pilastri in cemento armato, si sviluppa su un unico livello ed è servito da ascensore condominiale.
L'appartamento presenta una netta distinzione tra una zona finita (A) e una zona non finita (B), separate ma comunicanti.
La zona finita (A) è costituita da 3 vani principali (salotto, cucina abitabile e camera da letto) e 3 vani accessori (ingresso, bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 70,5 mq. Tutti i vani della zona finita sono finestrati ad eccezione di ingresso e cabina armadio.
La zona non finita (B) è costituita da 2 vani principali (soggiorno e camera da letto) e 2 vani accessori (bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 64,3 mq, oltre un terzo vano costruito abusivamente e non sanabile avente una superficie utile interna di 12,7 mq. Tutti i vani della zona non finita sono finestrati ad eccezione del bagno.
L'appartamento gode perimetralmente di un'ampia terrazza a "elle", un altrettanto ampia terrazza a servizio della zona non finita (B) e un balconcino a servizio della cucina, per una superficie utile esterna di 218 mq complessivi, al netto della superficie che verrà restituita alle terrazze dalla demolizione del vano abusivo di cui si è già detto. Le terrazze sono dotate di pergolati e tettoie solo parzialmente autorizzate.
L'appartamento è accessibile al civico 49 di via Caposele e beneficia di un triplo affaccio su via Città di Milano, via Caposele e atrio interno. La prima via (via Città di Milano) è parallela all'asse di viabilità principale (la strada adriatica SS16) che attraversando il centro città lungo la linea di costa collega Trani con i comuni vicini, è a doppio senso di marcia e il traffico è locale. La seconda via (via Caposele) rappresenta invece una viabilità secondaria e meno trafficata. La zona presenta in generale una discreta disponibilità di parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 54, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (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), "Zone residenziali di completamento B/22" (artt. 5.01, 6.03). In riferimento al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) aggiornato al 2017, l'unità ricade in "Territorio costiero 300 m (componenti idrologiche)", "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. In riferimento al Piano delle acque, l'unità ricade in "Aree di vincolo uso acquiferi - Aree di Tutela Quantitativa".
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6
Il vano ripostiglio oggetto di stima si trova al sesto piano (lastrico solare) del medesimo edificio in cui ricade il bene n.1, del quale costituisce pertinenza.
La superficie utile interna è di 3,4 mq. Il vano è finestrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 19, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Come per il bene n.1

Prezzo base d'asta: € 277.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 277.700,00

Bene N° 1 - Attico			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Attico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 54, Categoria A2	Superficie	193,70 mq
Stato conservativo:	<p>L'attico oggetto di perizia è attualmente interessato dall'intervento di manutenzione straordinaria di cui alla CILA protocollata in data 23.11.2020 al n.0056779.</p> <p>L'intervento prevede la redistribuzione interna degli spazi mediante demolizione e ricostruzione di pareti divisorie interne, la rimozione di qualsiasi struttura realizzata abusivamente in assenza di titolo autorizzativo, la modifica parziale di finestre e porte-finestra, il rinnovamento degli impianti principali. Poiché l'intervento edilizio non è stato ultimato, gli spazi interni dell'attico presentano una netta distinzione tra una zona finita (planimetricamente individuata con la lettera A) e una zona non finita (planimetricamente individuata con la lettera B), separate ma comunicanti in prossimità dell'ingresso all'appartamento [FOTO 13].</p> <p>La zona finita dell'attico (A), che corrisponde a una buona metà dell'intera superficie interna dell'appartamento, si presenta in ottimo stato conservativo e, benché parte di un cantiere non ultimato e privo di segnalazione certificata di agibilità, risulta già abitato da **** Omissis **** [FOTO 12/23].</p> <p>La zona restante non finita (B) si presenta invece con le pareti interne a rustico, in totale assenza di massetti, impianti, infissi, intonaci, pavimenti e rivestimenti [FOTO 24/31].</p> <p>Lo stato conservativo degli spazi esterni (non ancora modificati dall'intervento) è generalmente buono, al netto di alcune criticità già segnalate nel verbale di primo accesso come fonti potenziali di pericolo, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intonaci prossimi al distacco sulla faccia esterna di taluni parapetti perimetrali della terrazza e sull'estradosso dei balconi aggettanti, che impongono la necessità già segnalata dall'esperto stimatore in fase di primo accesso di un intervento urgente che assicuri la rimozione degli strati d'intonaco decoesi dal supporto murario e il ripristino delle normali condizioni di sicurezza [FOTO 03/07]; - stessa considerazione per taluni terminali e copertine in pietra; - parapetto e corrimano perimetrali alle terrazze di proprietà con altezza media di 0,95 m, in difformità rispetto al requisito minimo di 1,00 metro. 		
Descrizione:	<p>L'attico oggetto di stima si trova al quinto ed ultimo piano di un edificio condominiale costruito nel centro abitato di Trani a metà degli anni Ottanta con la classica struttura a travi e pilastri in cemento armato, si sviluppa su un unico livello ed è servito da ascensore condominiale. L'appartamento presenta una netta distinzione tra una zona finita (A) e una zona non finita (B), separate ma comunicanti.</p> <p>La zona finita (A) è costituita da 3 vani principali (salotto, cucina abitabile e camera da letto) e 3 vani accessori (ingresso, bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 70,5 mq. Tutti i vani della zona finita sono finestrati ad eccezione di ingresso e cabina armadio.</p> <p>La zona non finita (B) è costituita da 2 vani principali (soggiorno e camera da letto) e 2 vani accessori (bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 64,3 mq, oltre un terzo vano costruito abusivamente e non sanabile avente una superficie utile interna di 12,7 mq. Tutti i vani della zona non finita sono finestrati ad eccezione del bagno.</p> <p>L'appartamento gode perimetralmente di un'ampia terrazza a "elle", un altrettanto ampia terrazza a servizio della zona non finita (B) e un balconcino a servizio della cucina, per una superficie utile esterna di 218 mq complessivi, al netto della superficie che verrà restituita alle terrazze dalla demolizione del vano abusivo di cui si è già detto. Le terrazze sono dotate di pergolati e tettoie solo parzialmente autorizzate. L'appartamento è accessibile al civico 49 di via Caposele e beneficia di un triplo affaccio su via Città di Milano, via Caposele e atrio interno. La prima via (via Città di Milano) è parallela all'asse di viabilità principale (la strada adriatica SS16) che attraversando il centro città lungo la linea di costa collega Trani con i comuni vicini, è a doppio senso di marcia e il traffico è locale. La seconda via (via Caposele) rappresenta invece una viabilità secondaria e meno trafficata. La zona presenta in generale una discreta disponibilità di parcheggi pubblici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Come riportato nel verbale di primo accesso redatto dal custode in data 04.05.2023, le debitrice esecutate hanno dichiarato che l'attico oggetto di pignoramento è occupato unicamente dalla debitrice esecutata, **** Omissis ****, in forza del diritto di abitazione di cui all'atto di donazione del 21.08.2012 rep. 52456/25064 a firma del Dott. Zotta Domenico Notaio in Potenza.

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	1,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del locale ripostiglio è generalmente buono. Le criticità più rilevanti riguardano gli infissi in ferro parzialmente arrugginiti e le pareti interne che benché intonacate non sono state né rasate, né tinteggiate.		
Descrizione:	Il vano ripostiglio oggetto di stima si trova al sesto piano (lastrico solare) del medesimo edificio in cui ricade il bene n.1, del quale costituisce pertinenza. La superficie utile interna è di 3,4 mq. Il vano è finestrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Come per il bene n.1		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - ATTICO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE, 49, SCALA B,
INTERNO 13, PIANO 5**

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Trani il 04/08/2007
Reg. gen. 19676 - Reg. part. 4311
Quota: 1/1
Importo: € 600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300,00
Rogante: Lorusso Carlo
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 26899
N° raccolta: 9024

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Trani il 07/08/2013
Reg. gen. 14653 - Reg. part. 11492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 10/03/2023
Reg. gen. 5505 - Reg. part. 4463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA CAPOSELE N.49, SCALA B,
INTERNO 12, PIANO 6**

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Trani il 04/08/2007
Reg. gen. 19676 - Reg. part. 4311
Quota: 1/1
Importo: € 600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300,00
Rogante: Lorusso Carlo
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 26899
N° raccolta: 9024

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Trani il 07/08/2013
Reg. gen. 14653 - Reg. part. 11492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 10/03/2023
Reg. gen. 5505 - Reg. part. 4463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

