
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tota Nunzio, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Esperto stimatore: Ing. Nunzio TOTA
Studio in: Via G. Carducci n.22/B - Andria
Email: nunziotota@hotmail.it
Pec: nunzio.tota@ingpec.eu



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	8
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1	8
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	13



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	20
Lotto 2	20



Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	21
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	21
Titolarità	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	21
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	21
Confini.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	22
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	22
Consistenza.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	22
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	22
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	23
Dati Catastali	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	24
Precisazioni.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	24
Patti	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	25
Stato conservativo	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	26



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	26
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	26
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	27
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	28
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	30
Regolarità edilizia	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	32
Lotto 3.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	40
Lotto 3	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 253.656,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 252.690,00	48
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 47.295,00	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	50
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	50
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1.....	50
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6	51



INCARICO

All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Ing. Tota Nunzio, con studio in Via G. Carducci, 22/B - 76123 - Andria (BT), email nunziotota@hotmail.it, PEC nunzio.tota@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 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 Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla sinistra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore.

Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso agli altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa.

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 BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle.

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla destra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore.

Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso agli altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle, ed è l'ultima serranda.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 6

L'immobile è ubicato al piano sesto di un edificio residenziale. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. L'unità immobiliare è accessibile solo dalla scala condominiale, in quanto l'ascensore si ferma al piano inferiore.

Dalla scala condominiale al sesto piano si accede all'interno del deposito attraverso una porta d'ingresso blindata. In sede di sopralluogo sono stati accertati delle strutture in legno e una distribuzione interna con servizi igienico-sanitari non indicati negli elaborati grafici depositati al SUE di Barletta. Si è riscontrato la dotazione di un impianto di riscaldamento e di un impianto elettrico per rendere l'immobile ad uso abitazione (l'unità immobiliare NON ha la destinazione residenziale).

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Confinante con immobile della stessa proprietà, cortile esterno condominiale esclusivo del condominio e su strada pubblica via Canosa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Confinante con corsia di scorrimento e posti auto/box di altre proprietà.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,75 m	5
Balcone coperto	151,00 mq	151,00 mq	0,40	60,40 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				204,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	3,30 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2002 al 19/04/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 164 mq Rendita € 970,94 Piano 5
Dal 19/04/2003 al 24/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 164 mq Rendita € 970,94 Piano 5



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2002 al 19/04/2003	[REDAZIONE]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 39 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 165,06 Piano S1
Dal 19/04/2003 al 24/04/2008	[REDAZIONE]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 39 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 165,06 Piano S1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	1379	19		A3		8 vani	164 mq	970,94 €	5		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato dei luoghi l'appartamento nelle divisioni interne si riscontrano delle difformità con i grafici depositati al SUE di Barletta.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- Presenza di tettoia in legno lamellare a copertura delle verande con una parte chiusa da infissi collegati con i parapetti.

Le difformità non sono regolarizzabili per le verande chiuse.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile per le tettoie sulla veranda.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €.800,00



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	1379	39		C6	6	34	34 mq	165,06 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5**

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati l'atto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Barletta relativi all'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati il certificato di residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Barletta, e l'atto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Barletta, relativi all'esecutato.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5**

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente alla fine degli anni 2000.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni 2000.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale all'interno di una lottizzazione, con accesso dal portone al civico n.199 di Via Canosa, costituito da piano interrato, piano terra e sei piani superiori. Il bene è posto al piano quinto e il cortile interno scoperto, da cui si accede al civico n.119 scala B, costituisce parte comune condominiale. Si

evidenzia che l'ingresso al civico n.199 di via Canosa è posto in corrispondenza di un passaggio pedonale di uso pubblico

a confine con l'ingresso carrabile come da Concessione Edilizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone al civico n.209 di Via Canosa, costituito da piano interrato, piano terra e sei piani superiori. Il bene è posto al piano interrato. La rampa carrabile e la corsia di scorrimento costituiscono parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Anno di costruzione: 1997-2002

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 2,75 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati rivestiti con materiale lapideo; pareti interne in forato

Pavimentazione interna: cotto

Impianti elettrico ed antincendio: impianto elettrico realizzato sottotraccia a 220 V

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno doppio vetro, porte tamburate

Cancello: in metallo a doppia anta per ingresso autorimessa, anta singola per accesso pedonale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Altezza interna utile: 3,30 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: pavimento in battuto di cemento

Impianti elettrico ed antincendio: impianto elettrico realizzato a vista e impianto antincendio con idranti

Cancello: in metallo, a doppia anta automatizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] debitore

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

L'immobile risulta occupato [REDACTED], debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

si allegano le visure ipotecarie per un elenco di tutte le formalità

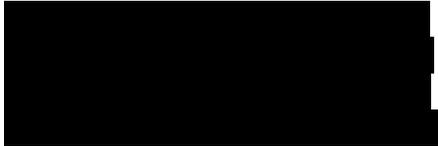
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ART. 2.27 - ZONA "C1" - ZONA DI ESPANSIONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

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



Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta in data 17/04/1997 n.117/97, variante del 05/03/1998 e successiva variante del 08/02/2000.

Abitabilità dichiarata dal Sindaco di Barletta il 12/09/2000 n.44

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Presenza di tettoia in legno lamellare a copertura delle verande con una parte chiusa da infissi collegati con i parapetti;
- diversa distribuzione dei tramezzi interni;
- eliminazione degli infissi per dare conformità alla sola tettoia prospiciente sul cortile interno condominiale e su strada, in modo da non avere cubature da sanare;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C: €.800,00
- Sanzione amministrativa: €.516,00 (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

L'immobile 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.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta in data 17/04/1997 n.117/97, variante del 05/03/1998 e successiva variante del 08/02/2000.

Abitabilità dichiarata dal Sindaco di Barletta il 12/09/2000 n.44

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- 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.

La destinazione d'uso dell'immobile, secondo la classificazione generale degli edifici prevista dall'art.3 del D.P.R. 412/93, non prevede la redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Sono state rilevate le seguenti difformità:
assenza del muro divisorio tra i due box auto della stessa proprietà.
Costi di realizzazione del tramezzo: € 1.700,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.350,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non sono stati indicati gli importi distinti per immobile

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Confinante con immobile della stessa proprietà, cortile esterno condominiale esclusivo del condominio e su strada pubblica via Canosa.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Confinante con corsia di scorrimento e posti auto/box di altre proprietà.

CONSISTENZA**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,75 m	5
Balcone coperto	110,00 mq	110,00 mq	0,40	44,00 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				169,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	85,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	3,30 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 17/10/2002 al 19/04/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 20 Categoria A3, Cons. 7 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 849,57 Piano 5
Dal 19/04/2003 al 24/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 20 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 849,57 Piano 5

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2002 al 19/04/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 96 Superficie catastale 96 mq Rendita € 466,05 Piano S1
Dal 19/04/2003 al 24/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 96 Superficie catastale 96 mq Rendita € 466,05 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	1379	20		A3	5	7 vani	140 mq	849,57 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato dei luoghi l'appartamento nelle divisioni interne si riscontrano delle difformità con i grafici depositati al SUE di Barletta.



Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- Presenza di tettoia in legno lamellare a copertura delle verande con una parte chiusa da infissi collegati con i parapetti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio degli infissi per rimuovere aumenti di cubatura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione/aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €.800,00

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	1379	40		C6	6	96	96 mq	466,05 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Per la conformità dovrà essere realizzato il tramezzo divisorio tra i due box.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati l'atto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Barletta relativi all'esecutato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il



soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati il certificato di residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Barletta, e l'atto

di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Barletta, relativi all'esecutato.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente alla fine degli anni 2000.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni 2000.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale all'interno di una lottizzazione, con accesso dal portone al civico n.199 di Via Canosa, costituito da piano interrato, piano terra e sei piani superiori. Il bene è posto al piano quinto e il cortile interno scoperto, da cui si accede al civico n.119 scala B, costituisce parte comune condominiale. Si

evidenzia che l'ingresso al civico n.199 di via Canosa è posto in corrispondenza di un passaggio pedonale di uso pubblico

a confine con l'ingresso carrabile come da Concessione Edilizia.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone al civico n.209 di Via Canosa, costituito da piano interrato, piano terra e sei piani superiori. Il bene è posto al piano interrato. La



rampa carrabile e la corsia di scorrimento costituiscono parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Anno di costruzione: 1997-2002

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 2,75 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati rivestiti con materiale lapideo; pareti interne in forato

Pavimentazione interna: cotto

Impianti elettrico ed antincendio: impianto elettrico realizzato sottotraccia a 220 V

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno doppio vetro, porte tamburate

Cancello: in metallo a doppia anta per ingresso autorimessa, anta singola per accesso pedonale

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Altezza interna utile: 3,30 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: pavimento in battuto di cemento

Impianti elettrico ed antincendio: impianto elettrico realizzato a vista e impianto antincendio con idranti

Cancello: in metallo, a doppia anta automatizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5



L'immobile risulta occupato da [REDACTED] debitore

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da [REDACTED], debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

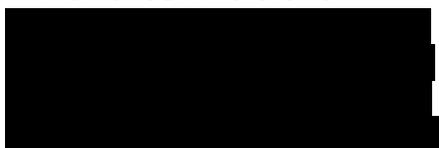
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ART. 2.27 - ZONA "C1" - ZONA DI ESPANSIONE

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta in data 17/04/1997 n.117/97, variante del 05/03/1998 e successiva variante del 08/02/2000.

Abitabilità dichiarata dal Sindaco di Barletta il 12/09/2000 n.44

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Presenza di tettoia in legno lamellare a copertura delle verande con una parte chiusa da infissi collegati con i parapetti;
- diversa distribuzione dei tramezzi interni;
- eliminazione degli infissi per dare conformità alla sola tettoia prospiciente sul cortile interno condominiale e su strada, in modo da non avere cubature da sanare;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C: € 800,00
- Sanzione amministrativa: € 516,00 (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

L'immobile 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.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta in data 17/04/1997 n.117/97, variante del 05/03/1998 e successiva variante del 08/02/2000.

Abitabilità dichiarata dal Sindaco di Barletta il 12/09/2000 n.44

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La destinazione d'uso dell'immobile, secondo la classificazione generale degli edifici prevista dall'art.3 del D.P.R. 412/93, non prevede la redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

assenza del muro divisorio tra i due box auto della stessa proprietà.

Costi di realizzazione del tramezzo: € 1.700,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.350,00

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)



CONFINI

Confinante con scala condominiale, cortile esterno condominiale esclusivo del condominio e su strada pubblica via Canosa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	18,00 mq	23,00 mq	0,6	13,80 mq	2,75 m	6
Terrazza	367,00 mq	367,00 mq	0,10	36,70 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				50,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2003 al 24/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 19 Categoria A3 Cl.9 Superficie catastale 65 mq Rendita € 156,80 Piano 6
Dal 24/04/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1379, Sub. 46 Categoria C2 Cl.9, Cons. 23 mq Superficie catastale 65 mq Rendita € 156,80 Piano 6

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 85 Particella 1379 Subalterno 21; Foglio 85 Particella 1379 Subalterno 22;

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	1379	46		C2	9	23 mq	65 mq	156,8 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato dei luoghi l'appartamento nelle divisioni interne si riscontrano delle difformità con i grafici depositati al SUE di Barletta.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- Presenza di tettoia in legno lamellare a copertura del lastrico solare con una parte chiusa da infissi. Realizzazione di opere senza titolo per la realizzazione delle coperture in legno e la realizzazioni di tramezzature e muri perimetrali, di servizi igienico-sanitari e opere impiantistiche.

Le difformità non sono regolarizzabili.

PRECISAZIONI

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto eseguito e il soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati l'atto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Barletta relativi all'esecutato.

PATTI

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente alla fine degli anni 2000.



PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale all'interno di una lottizzazione, con accesso dal portone al civico n.199 di Via Canosa, costituito da piano interrato, piano terra e sei piani superiori. Il bene è posto al piano quinto e il cortile interno scoperto, da cui si accede al civico n.119 scala B, costituisce parte comune condominiale. Si

evidenzia che l'ingresso al civico n.199 di via Canosa è posto in corrispondenza di un passaggio pedonale di uso pubblico

a confine con l'ingresso carrabile come da Concessione Edilizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione: 1997-2002

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 2,75 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati rivestiti con materiale lapideo; pareti interne in forato

Pavimentazione interna: cotto

Impianti elettrico ed antincendio: impianto elettrico realizzato sottotraccia a 220 V

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno doppio vetro, porte tamburate

Cancello: in metallo a doppia anta per ingresso autorimessa, anta singola per accesso pedonale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2008	[REDACTED]	[REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ART. 2.27 - ZONA "C1" - ZONA DI ESPANSIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta in data 17/04/1997 n.117/97, variante del 05/03/1998 e successiva variante del 08/02/2000.

Abitabilità dichiarata dal Sindaco di Barletta il 12/09/2000 n.44
DIA presentata il 24/04/2006 prot. 24302/06 dalla sig.ra

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.

Oggetto dei lavori della DIA: lavori di pavimentazione terrazzo in 6° piano e piccole opere interne di risanamento

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Presenza di tettoia in legno lamellare a copertura del lastrico solare con una parte chiusa da infissi.
Realizzazione di opere senza titolo per la realizzazione delle coperture in legno, la realizzazione di



tramezzature, muri perimetrali, di servizi igienico-sanitari e opere impiantistiche.

Le difformità non sono regolarizzabili.

L'immobile risulta non conforme, ma non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C SCIA per demolizioni: €.2.000,00
- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €.800,00

- Demolizione delle tettoie e delle murature per ripristinare lo stato da progetto: € 10.000,00 euro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

le quote condominiali per il deposito non sono state definite dall'amministratore in quanto il debitore paga attraverso le quote degli appartamenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di più lotti tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla sinistra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore.



Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso agli altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 286.160,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/TRA FERROVIA FS DIR.NORD - VIA CANOSA - VIA M. DELLA CROCE - VIA DELLE B." (anno 2023, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.250,00 e 1.550,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni civili con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati,

il valore unitario è pari a 1.400,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1
Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.200,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/TRA FERROVIA FS DIR.NORD - VIA CANOSA - VIA M. DELLA CROCE - VIA DELLE B." (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 650,00 e 950,00 euro/mq il valore di mercato dei box con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati,

il valore unitario è pari a 800,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5	204,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 286.160,00	100,00%	€ 286.160,00
Bene N° 2 - Posto auto Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1	34,00 mq	800,00 €/mq	€ 27.200,00	100,00%	€ 27.200,00
				Valore di stima:	€ 313.360,00

Valore di stima: € 313.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore 15%	15,00	%
Redazione APE	200,00	€
Redazione SCIA in sanatoria (compreso sanzioni)	3000,00	€
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	800,00	€
Ripristino tramezzo divisorio tra i due box	1700,00	€
Rimozione infissi per ripristino solo tettoie aperte sui balconi	7000,00	€

Valore finale di stima: € 253.656,00

Riduzione del valore del 15%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
 L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla destra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla



loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso ali altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 20, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 236.600,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/TRA FERROVIA FS DIR.NORD - VIA CANOSA - VIA M. DELLA CROCE - VIA DELLE B." (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.250,00 e 1.550,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni civili con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati,

il valore unitario è pari a 1.400,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1

Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle, ed è l'ultima serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 40, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 76.800,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/TRA FERROVIA FS DIR.NORD - VIA CANOSA - VIA M. DELLA CROCE - VIA DELLE B." (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 650,00 e 950,00 euro/mq il valore di mercato dei box con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati,

il valore unitario è pari a 800,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B,	169,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 236.600,00	100,00%	€ 236.600,00



piano 5					
Bene N° 4 - Posto auto Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1	96,00 mq	800,00 €/mq	€ 76.800,00	100,00%	€ 76.800,00
				Valore di stima:	€ 313.400,00

Valore di stima: € 313.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore 15%	15,00	%
Redazione APE	200,00	€
Redazione SCIA in sanatoria (compreso sanzioni)	3000,00	€
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	800,00	€
Ripristino tramezzo divisorio tra i due box	1700,00	€
Rimozione infissi tettoia balconi	8000,00	€

Valore finale di stima: € 252.690,00

Riduzione del valore del 15%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6
 L'immobile è ubicato al piano sesto di un edificio residenziale. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. L'unità immobiliare è accessibile solo dalla scala condominiale, in quanto l'ascensore si ferma al piano inferiore. Dalla scala condominiale al sesto piano si accede all'interno del deposito attraverso una porta d'ingresso blindata. In sede di sopralluogo sono stati accertati delle strutture in legno e una distribuzione interna con servizi igienico-sanitari non indicati negli elaborati grafici depositati al SUE di Barletta. Si è riscontrato la dotazione di un impianto di riscaldamento e di un impianto elettrico per rendere l'immobile ad uso abitazione (l'unità immobiliare NON ha la destinazione residenziale).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 46, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 70.700,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/Periferica/TRA FERROVIA FS DIR.NORD - VIA CANOSA - VIA M. DELLA CROCE - VIA DELLE B." (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.250,00 e 1.550,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni civili con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati,

il valore unitario è pari a 1400,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6	50,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 70.700,00	100,00%	€ 70.700,00
				Valore di stima:	€ 70.700,00

Valore di stima: € 70.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione Tettoia in legno, rimozione infissi, demolizione opere non sanabili	10000,00	€
Redazione SCIA per demolizioni	2000,00	€
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	800,00	€
Riduzione del valore 15%	15,00	%

Valore finale di stima: € 47.295,00

Riduzione del valore del 15%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria



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 06/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tota Nunzio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio eseguito
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - Rilievi metrici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla sinistra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso agli altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ART. 2.27 - ZONA "C1" – ZONA DI ESPANSIONE
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1
Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 39, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 253.656,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5
L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla destra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso



l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso ai altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 20, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ART. 2.27 - ZONA "C1" - ZONA DI ESPANSIONE

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1
Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle, ed è l'ultima serranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 40, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 252.690,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6
L'immobile è ubicato al piano sesto di un edificio residenziale. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. L'unità immobiliare è accessibile solo dalla scala condominiale, in quanto l'ascensore si ferma al piano inferiore. Dalla scala condominiale al sesto piano si accede all'interno del deposito attraverso una porta d'ingresso blindata. In sede di sopralluogo sono stati accertati delle strutture in legno e una distribuzione interna con servizi igienico-sanitari non indicati negli elaborati grafici depositati al SUE di Barletta. Si è riscontrato la dotazione di un impianto di riscaldamento e di un impianto elettrico per rendere l'immobile ad uso abitazione (l'unità immobiliare NON ha la destinazione residenziale). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 46, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980: l'immobile ricade in zona C1 - Zona di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ART. 2.27 - ZONA "C1" - ZONA DI ESPANSIONE

Prezzo base d'asta: € 47.295,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.656,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	204,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente alla fine degli anni 2000.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla sinistra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso agli altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da [REDACTED] debitore		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 39, Categoria C6	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni 2000.		
Descrizione:	Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al		



	piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da [REDACTED], debitore esecutato.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.690,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 20, Categoria A3	Superficie	169,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente alla fine degli anni 2000.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato al piano quinto di un edificio residenziale, sulla destra uscendo dall'ascensore. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno, ambiente unico illuminato da una finestra e porta-finestra per accedere alla loggia/balcone. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che alla zona notte dell'appartamento. Un disimpegno induce alla zona notte e serve per l'accesso agli altri vani e servizi. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in cotto, con pareti intonacate e rifinite con pitture in colore e carta da parati. Tutte le porte sono in legno di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro-camera, dotati di persiane. L'intero appartamento, caratterizzato da finiture di ottima fattura, presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione ed è ben mantenuto. E' stata accertata, inoltre in sede di sopralluogo la presenza di riscaldamento con radiatori in ghisa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato [REDACTED] debitore		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Barletta (BT) - VIA CANOSA 209, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 40, Categoria C6	Superficie	96,00 mq



Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni 2000.
Descrizione:	Box auto coperto in autorimessa, avente accesso dalla rampa dipartentesi da Via Canosa n.209, posto al piano interrato. E' situato sulla destra della corsia di manovra lasciando l'ingresso alle spalle, ed è l'ultima serranda.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal [REDACTED], debitore esecutato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.295,00

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Barletta (BT) - VIA CANOSA 199, scala B, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1379, Sub. 46, Categoria C2	Superficie	50,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente alla fine degli anni 2000.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato al piano sesto di un edificio residenziale. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da via Canosa al civico 199. Come si evince dalle foto la facciata è rivestita in effetto pietra colore bianco e beige chiaro, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha l'affaccio principale su via Canosa e sul cortile interno. Dal cortile condominiale, pavimentato con piastrelle, dotato di cancello per il percorso pedonale e cancello carrabile per delimitare tutto il complesso di fabbricati. Attraverso l'androne condominiale si accede alla scala o all'ascensore. L'unità immobiliare è accessibile solo dalla scala condominiale, in quanto l'ascensore si ferma al piano inferiore. Dalla scala condominiale al sesto piano si accede all'interno del deposito attraverso una porta d'ingresso blindata. In sede di sopralluogo sono stati accertati delle strutture in legno e una distribuzione interna con servizi igienico-sanitari non indicati negli elaborati grafici depositati al SUE di Barletta. Si è riscontrato la dotazione di un impianto di riscaldamento e di un impianto elettrico per rendere l'immobile ad uso abitazione (l'unità immobiliare NON ha la destinazione residenziale).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato [REDACTED] debitore		

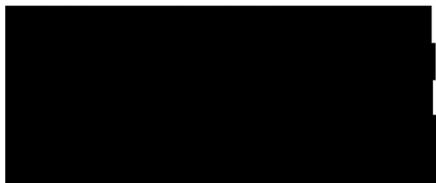


FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Trascrizioni

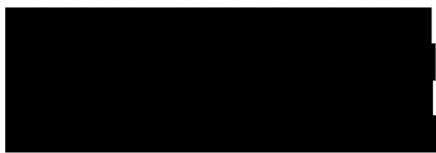
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Trascrizioni

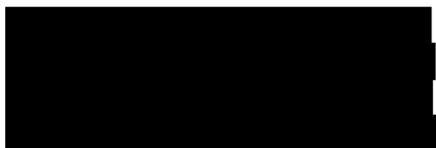
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 5

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 209, PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA CANOSA 199, SCALA B, PIANO 6

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

[REDACTED]

