
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Forlano Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	12



Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	13
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	17
Formalità pregiudizievoli	18



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	20
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Lotto 3	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza	32



Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Lotto 3	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2022 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.620,00	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 156.940,00	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.380,00	46



INCARICO

All'udienza del 23/02/2023, il sottoscritto Arch. Forlano Giovanni, con studio in Via F. Cavallotti, 1 - 76123 - Andria (BT), email g.forlano@archiworld.it, PEC giovanni.forlano@archiworldpec.it, Tel. 0883 594 737, Fax 0883 594 737, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 2, piano Rialzato
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 1, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146.

Esso è composto da quattro vani, bagno, cucinino e disimpegno oltre al portico antistante di accesso.

La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta non pertinenziale.

L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro.

La presenza di parcheggi nella zona è inesistente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come riportato negli atti di provenienza nella vendita è ricompreso il sovrastante corrispondente terrazzo di copertura e porzione comune e indivisa di aree scoperte (piazzale antistante e viale di accesso).

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un'unica villa unifamiliare costituita dall'intera particella 309.

La licenza di costruzione e la successiva variante riporta l'immobile nella sua interezza quale villa unifamiliare.

Il vano cucina riportato nella planimetria catastale risulta in sede di sopralluogo l'ingresso dell'abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal primo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146.

Esso è composto da due locali collegati tra di loro da una porta di accesso intermedia.

L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un'unica villa unifamiliare costituita dall'intera particella 309.

La licenza di costruzione e la successiva variante riporta l'immobile nella sua interezza quale villa unifamiliare.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Trani in data 30/03/2023 certifica che i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Trani il 29/09/1992.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello stato civile in data 02/08/2022, di cui all'atto n.159 p.11 s.C Anno 2022, confermato con le dichiarazioni di cui all'atto n.183 p.11 s.C. anno 2022, sono cessati gli effetti civili del matrimonio fra i coniugi.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Trani in data 30/03/2023 certifica che i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Trani il 29/09/1992.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello stato civile in data 02/08/2022, di cui all'atto n.159 p.11 s.C Anno 2022, confermato con le dichiarazioni di cui all'atto n.183 p.11 s.C. anno 2022, sono cessati gli effetti civili del matrimonio fra i coniugi.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

L'immobile confina a nord ed est con proprietà Sgueglia, a sud con area antistante, a ovest con proprietà Antonacci e proprietà De Simone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina a ovest con proprietà Sgueglia, a est con scala e portico stessa proprietà, a sud con piazzale antistante.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,90 m	Rialzato
Portico	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	2,90 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	109,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	1,90 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2003 al 01/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 361,52 Piano 1
Dal 01/08/2005 al 06/04/2010		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 361,52 Piano 1
Dal 06/04/2010 al 11/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 361,52 Piano 1



I dati catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 50,20 Piano T
Dal 01/08/2005 al 06/04/2010		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 50,20 Piano T
Dal 06/04/2010 al 11/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 50,20 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	40	309	9		A7	3	5 vani	108 mq	361,52 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



In sede di sopralluogo si è riscontrato, come già indicato nell'atto di pignoramento, che il numero civico attuale è 146, diversamente dal n. 88 riportato nella visura catastale.

Dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Consistono nella errata indicazione del vano cucina in luogo dell'ingresso.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	309	2		C6	3	27 mq	36 mq	50,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrato, come già indicato nell'atto di pignoramento, che il numero civico attuale è 146, diversamente dal n. 88 riportato nella visura catastale.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione.

Il bene pignorato è stato trasferito in esecuzione di procedimento di scioglimento di matrimonio all'esecutata  il 06/04/2010, giusta omologa di separazione consensuale del Tribunale di Trani in data 08/11/2007.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione.

Il bene pignorato è stato trasferito in esecuzione di procedimento di scioglimento di matrimonio all'esecutata  il 06/04/2010, giusta omologa di separazione consensuale del Tribunale di Trani in data 08/11/2007.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Sull'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Sull'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

L'immobile risulta disabitato, in pessimo stato manutentivo, con l'asportazione delle apparecchiature elettriche, della caldaia, degli elementi radianti e delle apparecchiature igienico sanitarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta inutilizzato, in pessimo stato manutentivo, con evidenti tracce di umidità di risalita.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in un contesto condominiale. Patti e condizioni come dai titoli di provenienza, in particolare relativamente alle aree scoperte e ai lastrici di copertura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in un contesto condominiale. Patti e condizioni come dai titoli di provenienza, in particolare relativamente alle aree scoperte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è una villa unifamiliare, composta da due piani fuori terra ad uso abitativo e una porzione seminterrata destinata a box - deposito. La villa è stata oggetto di divisione in più unità abitative sin dall'anno 1988.



L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante e cemento armato, solai latero cementizi alla fine degli anni "70", è rifinito esternamente con rivestimento murale del tipo graffiato e parapetti dei lastrici in muratura.

Il fabbricato è prospiciente un viale che si diparte da via Padre Annibale Maria di Francia, asse principale sulla direttrice per Corato.

L'immobile oggetto di perizia si presenta in scarse condizioni di manutenzione, composto da ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, bagno e disimpegno.

Esso risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, il bagno risulta pavimentato e rivestito anch'esso con piastrelle ceramiche, impianto elettrico sottotraccia privo di apparecchiature, sanitari nei bagni mancanti, porte interne in legno tamburato e verniciate, infissi in legno completi di tapparelle in p.v.c., impianto di riscaldamento autonomo privo di caldaia ed elementi radianti, pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un piccolo portico di accesso all'abitazione prospiciente un'area scoperta antistante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è una villa unifamiliare, composta da due piani fuori terra ad uso abitativo e una porzione seminterrata destinata a box - deposito. La villa è stata oggetto di divisione in più unità abitative sin dall'anno 1988.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante e cemento armato, solai latero cementizi alla fine degli anni "70", è rifinito esternamente con rivestimento murale del tipo graffiato e parapetti dei lastrici in muratura.

Il fabbricato è prospiciente un viale che si diparte da via Padre Annibale Maria di Francia, asse principale sulla direttrice per Corato.

Il locale box oggetto di perizia si presenta in pessime condizioni di manutenzione, composto da due locali collegati tra loro.

Esso risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, impianto elettrico sottotraccia dismesso, porta interna di collegamento in legno, infisso in legno alla finestra, portone di accesso in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1973 al 01/08/2005		Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Cicolani	29/11/1973	16779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	07/12/1973		46342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2005 al 06/04/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Capozza	01/08/2005	69976	21452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/08/2005		14786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	30/08/2005	3616	
Dal 06/04/2010 al 11/05/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Lorusso	06/04/2010	72912	10541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/04/2010	7117	4848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	09/04/2010	419	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1973 al 01/08/2005		Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Cicolani	29/11/1973	16779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	07/12/1973		46342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2005 al 06/04/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Capozza	01/08/2005	69976	21452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/08/2005		14786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2010 al 11/05/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Lorusso	06/04/2010	72912	10541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/04/2010	7117	4848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	09/04/2010	419	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 07/11/2002
Reg. gen. 22173 - Reg. part. 3596
Importo: € 220.000,00
A favore di C [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria (in rinnovazione)** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 11/10/2022
Reg. gen. 23648 - Reg. part. 3290
Importo: € 220.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 29/12/2022
Reg. gen. 31038 - Reg. part. 23717
A favore di [REDACTED]
Contro C [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 07/11/2002



Reg. gen. 22173 - Reg. part. 3596

Importo: € 220.000,00

A favore di [REDACTED] a.

Contro [REDACTED]

- **ipoteca volontaria (in rinnovazione)** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Trani il 11/10/2022

Reg. gen. 23648 - Reg. part. 3290

Importo: € 220.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 29/12/2022

Reg. gen. 31038 - Reg. part. 23717

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

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

L'immobile, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, risulta edificato con licenza di costruzione 94/77 del 05/09/77 dalla signora [REDACTED] (P.E. 270/76), successiva variante approvate dalla commissione edilizia il 14/04/78.

L'abitabilità n. 30 del 30/10/81 si riferisce alla villa unifamiliare assentita.



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.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata all'ultima variante approvata in commissione edilizia.

La difformità sostanziale rileva nel carattere di unifamiliarità della licenza di costruzione che non consentiva la realizzazione di più unità immobiliari.

La pratica edilizia riporta, in data 19/04/1988, la notifica alla sig.ra [REDACTED] di provvedimento di rimozione e ripristino stato dei luoghi per realizzazione di opere abusive così di seguito descritte:

A seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale alla villa di Sua proprietà sita in Trani alla Via Annibale M. di Francia civico 88, autorizzata con concessione edilizia n.94/77, è stato rilevato ed accertato che la S.V. ha trasformato detta villa, originariamente unifamiliare, in quattro appartamento occupati da altrettanti nuclei familiari, previa varianti di tramezzature interne alla stessa apportate senza la preventiva autorizzazione amministrativa.

Poichè detta innovazione è in contrasto con le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., la s.v. è diffidata a voler, con tutta urgenza e comunque entro e non oltre giorni quindici dalla notifica della presente, ripristinare lo stato originario dei luoghi ridando alla stessa villa il carattere della unifamiliarità.

Si fa, altresì, diffida che in caso di inottemperanza saranno adottati i conseguenziali provvedimenti amministrativi previsti dalla legge sull'abusivismo edilizio n.28/85.

La difformità riscontrata non risulta regolarizzabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA BEATO PADRE ANNIBALE MARIA DI FRANCIA N. 146 (GIÀ 88), INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

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

L'immobile, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, risulta edificato con licenza di costruzione 94/77 del 05/09/77 dalla signora [REDACTED] (P.E. 270/76), successiva variante approvata dalla commissione edilizia il 14/04/78.

L'abitabilità n. 30 del 30/10/81 si riferisce alla villa unifamiliare assentita.

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.



Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata all'ultima variante approvata in commissione edilizia.

La difformità sostanziale rileva nel carattere di unifamiliarità della licenza di costruzione che non consentiva la realizzazione di più unità immobiliari.

La pratica edilizia riporta, in data 19/04/1988, la notifica alla sig.ra [REDACTED] di provvedimento di rimozione e ripristino stato dei luoghi per realizzazione di opere abusive così di seguito descritte:

A seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale alla villa di Sua proprietà sita in Trani alla Via Annibale M. di Francia civico 88, autorizzata con concessione edilizia n.94/77, è stato rilevato ed accertato che la S.V. ha trasformato detta villa, originariamente unifamiliare, in quattro appartamentoini occupati da altrettanti nuclei familiari, previa varianti di tramezzature interne alla stessa apportate senza la preventiva autorizzazione amministrativa.

Poichè detta innovazione è in contrasto con le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., la s.v. è diffidata a voler, con tutta urgenza e comunque entro e non oltre giorni quindici dalla notifica della presente, ripristinare lo stato originario dei luoghi ridando alla stessa villa il carattere della unifamiliarità.

Si fa, altresì, diffida che in caso di inottemperanza saranno adottati i conseguenziali provvedimenti amministrativi previsti dalla legge sull'abusivismo edilizio n.28/85.

La difformità riscontrata non risulta regolarizzabile.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 2, piano Rialzato

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 2, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto in fondo a destra al viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146.

Esso è composto da cinque vani, bagno, cucinino, w.c. e disimpegno oltre al portico antistante di accesso.

La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta.

L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro.

La presenza di parcheggi nella zona è inesistente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un'unica villa unifamiliare costituita dall'intera particella 309.

La licenza di costruzione e la successiva variante riporta l'immobile nella sua interezza quale villa unifamiliare.

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:

- [REDACTED]
- S [REDACTED]
C [REDACTED]

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

- S [REDACTED]



• [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Trani in data 30/03/2023 certifica che i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Trani il 30/06/2003.
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
Il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Trani in data 30/03/2023 certifica che [REDACTED] risulta di stato libero.

CONFINI

L'immobile confina a est con proprietà Cellamare, a sud con area antistante, a ovest e nord con area scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	2,90 m	Rialzato
Portico	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	2,90 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				164,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2003 al 29/04/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 578,43 Piano 1
Dal 29/04/2003 al 13/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 10 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 578,43 Piano 1
Dal 29/04/2003 al 13/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 10



		Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 578,43 Piano 1
--	--	--

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	309	10		A7	3	8 vani	166 mq	578,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si è riscontrato, come già indicato nell'atto di pignoramento, che il numero civico attuale è 146, diversamente dal n. 88 riportato nella visura catastale.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra Sgueglia Tiziana e dal relativo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda le finiture e buone, visivamente, per gli impianti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è una villa unifamiliare, composta da due piani fuori terra ad uso abitativo e una porzione seminterrata destinata a box - deposito. La villa è stata oggetto di divisione in più unità abitative sin dall'anno 1988.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante e cemento armato, solai latero cementizi alla fine degli anni "70", è rifinito esternamente con rivestimento murale del tipo graffiato e parapetti dei lastrici in muratura.

Il fabbricato è prospiciente un viale che si diparte da via Padre Annibale Maria di Francia, asse principale sulla direttrice per Corato.

L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni di manutenzione, composto da ingresso - soggiorno, pranzo, cucinino, due camere, bagno, w.c. e disimpegno.

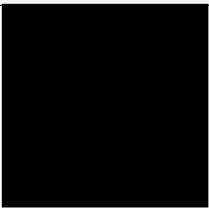
Esso risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, i bagni risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche, impianto elettrico sottotraccia con apparecchiature della serie "Magic" Bticino, sanitari nei bagni completi di rubinetteria, porte interne in legno tamburato e verniciate, infissi in legno completi di tapparelle in p.v.c., impianto di riscaldamento autonomo gpl con elementi radianti in ghisa, pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un piccolo portico di accesso all'abitazione prospiciente un'area scoperta antistante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sguiglia Tiziana e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1973 al 01/08/2005		Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Cicolani	29/11/1973	16779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Trani	07/12/1973		46342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2003 al 11/05/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nunzio Di Martino	29/04/2003	9129	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	02/05/2003		7555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	16/05/2003	683	
Dal 29/04/2003 al 13/05/2023		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nunzio Di Martino	29/04/2003	9129	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	02/05/2003		7555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	16/05/2003	683	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 07/11/2002
Reg. gen. 22173 - Reg. part. 3596
Importo: € 220.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 02/05/2003
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 1409
Importo: € 364.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro S. [REDACTED]
- **ipoteca volontaria (in rinnovazione)** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 11/10/2022
Reg. gen. 23648 - Reg. part. 3290
Importo: € 220.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 29/12/2022
Reg. gen. 31038 - Reg. part. 23717
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, risulta edificato con licenza di costruzione 94/77 del 05/09/77 dalla signora [REDACTED] (P.E. 270/76), successiva variante approvate dalla commissione edilizia il 14/04/78.

L'abitabilità n. 30 del 30/10/81 si riferisce alla villa unifamiliare assentita.

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.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata all'ultima variante approvata in commissione edilizia.

La difformità sostanziale rileva nel carattere di unifamiliarità della licenza di costruzione che non consentiva la realizzazione di più unità immobiliari.

La pratica edilizia riporta, in data 19/04/1988, la notifica alla sig.ra [REDACTED] di provvedimento di rimozione e ripristino stato dei luoghi per realizzazione di opere abusive così di seguito descritte:

A seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale alla villa di Sua proprietà sita in Trani alla Via Annibale M. di Francia civico 88, autorizzata con concessione edilizia n.94/77, è stato rilevato ed accertato che la S.V. ha trasformato detta villa, originariamente unifamiliare, in quattro appartamentoini occupati da altrettanti nuclei familiari, previa varianti di tramezzature interne alla stessa apportate senza la preventiva autorizzazione amministrativa.

Poichè detta innovazione è in contrasto con le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., la s.v. è diffidata a voler, con tutta urgenza e comunque entro e non oltre giorni quindici dalla notifica della presente, ripristinare lo stato originario dei luoghi ridando alla stessa villa il carattere della unifamiliarità.

Si fa, altresì, diffida che in caso di inottemperanza saranno adottati i conseguenziali provvedimenti amministrativi previsti dalla legge sull'abusivismo edilizio n.28/85.

La difformità riscontrata non risulta regolarizzabile.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal secondo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146.
Esso è composto da un unico locale.
L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un'unica villa unifamiliare costituita dall'intera particella 309.
La licenza di costruzione e la successiva variante riporta l'immobile nella sua interezza quale villa unifamiliare.

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:

- F [REDACTED]
C [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Trani in data 30/03/2023 certifica che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] anno contratto matrimonio in Trani il 10/10/1966.

Con dichiarazione resa innanzi all'Ufficiale dello stato civile del Comune di Trani, in data 16/19/1977, la



coniuge ████████ ha scelto il regime patrimoniale separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a ovest con proprietà Sguela, a est con proprietà Cellamare, a sud con piazzale antistante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	1,90 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/05/2023	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 309, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 50,20 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	309	3		C6	3	27 mq	37 mq	50,2 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si è riscontrato, come già indicato nell'atto di pignoramento, che il numero civico attuale è 146, diversamente dal n. 88 riportato nella visura catastale.

Dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Consistono nella eliminazione del muro di separazione tra i due locali a formare un unico vano.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione.

PATTI

Sull'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in pessimo stato manutentivo, con evidenti tracce di umidità di risalita.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in un contesto condominiale. Patti e condizioni come dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è una villa unifamiliare, composta da due piani fuori terra ad uso abitativo e una porzione seminterrata destinata a box - deposito. La villa è stata oggetto di divisione in più unità abitative sin dall'anno 1988.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante e cemento armato, solai latero cementizi alla fine degli anni "70", è rifinito esternamente con rivestimento murale del tipo graffiato e parapetti dei lastrici in muratura.

Il fabbricato è prospiciente un viale che si diparte da via Padre Annibale Maria di Francia, asse principale sulla direttrice per Corato.

Il locale box oggetto di perizia si presenta in pessime condizioni di manutenzione, composto da un unico locale.



Esso risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, impianto elettrico sottotraccia, portone di accesso in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La signora Sguelgia Tiziana detiene le chiavi e viene utilizzato quale deposito di attrezzature varie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1973 al 13/05/2023		Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Cicolani	29/11/1973	16779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	07/12/1973		46342
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 07/11/2002
Reg. gen. 22173 - Reg. part. 3596
Importo: € 220.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **ipoteca volontaria (in rinnovazione)** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 11/10/2022
Reg. gen. 23648 - Reg. part. 3290
Importo: € 220.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 29/12/2022
Reg. gen. 31038 - Reg. part. 23717
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, risulta edificato con licenza di costruzione 94/77 del 05/09/77 dalla signora [REDACTED] (P.E. 270/76), successiva variante approvate dalla commissione edilizia il 14/04/78.

L'abitabilità n. 30 del 30/10/81 si riferisce alla villa unifamiliare assentita.

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.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata all'ultima variante approvata in commissione edilizia.



La difformità sostanziale rileva nel carattere di unifamiliarità della licenza di costruzione che non consentiva la realizzazione di più unità immobiliari.

La pratica edilizia riporta, in data 19/04/1988, la notifica alla sig.ra [REDACTED] di provvedimento di rimozione e ripristino stato dei luoghi per realizzazione di opere abusive così di seguito descritte:

A seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale alla villa di Sua proprietà sita in Trani alla Via Annibale M. di Francia civico 88, autorizzata con concessione edilizia n.94/77, è stato rilevato ed accertato che la S.V. ha trasformato detta villa, originariamente unifamiliare, in quattro appartamentoini occupati da altrettanti nuclei familiari, previa varianti di tramezzature interne alla stessa apportate senza la preventiva autorizzazione amministrativa.

Poichè detta innovazione è in contrasto con le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., la s.v. è diffidata a voler, con tutta urgenza e comunque entro e non oltre giorni quindici dalla notifica della presente, ripristinare lo stato originario dei luoghi ridando alla stessa villa il carattere della unifamiliarità.

Si fa, altresì, diffida che in caso di inottemperanza saranno adottati i conseguenziali provvedimenti amministrativi previsti dalla legge sull'abusivismo edilizio n.28/85.

La difformità riscontrata non risulta regolarizzabile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato

Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 1, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da quattro vani, bagno, cucinino e disimpegno oltre al portico antistante di accesso. La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta non pertinenziale. L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro. La presenza di parcheggi nella zona è inesistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 9, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 98.100,00

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona Periferica/Turrisana-Alberolongo-Capirro, per ville e villini, con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022, una quotazione variabile da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.700,00.

E' stato così fissato il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato pari a €/mq 900,00, considerando lo stato manutentivo dell'appartamento (inagibile per impianti e apparecchiature) e in riferimento all'anno di costruzione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato

Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal primo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da due locali collegati tra di loro da una porta di accesso intermedia. L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.800,00

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare.



Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non riporta quotazioni in riferimento a box auto nella zona (trattasi di zona per ville e villini).

E' stato fissato il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato in quota percentuale del parametro abitativo, pari a €/mq 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato	109,00 mq	900,00 €/mq	€ 98.100,00	100,00%	€ 98.100,00
Bene N° 2 - Garage Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	36,00 mq	300,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 108.900,00

Valore di stima: € 108.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale	500,00	€
Deprezzamento per immobile con difformità non regolarizzabili	20,00	%

Valore finale di stima: € 86.620,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 2, piano Rialzato

Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 2, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto in fondo a destra al viale di accesso da via Beato Padre



Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da cinque vani, bagno, cucinino, w.c. e disimpegno oltre al portico antistante di accesso. La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta. L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro. La presenza di parcheggi nella zona è inesistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 10, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 196.800,00

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona Periferica/Turrisana-Alberolongo-Capirro, per ville e villini, con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022, una quotazione variabile da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.700,00.

E' stato così fissato il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato pari a €/mq 1.200,00, considerando lo stato manutentivo dell'appartamento e in riferimento all'anno di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 2, piano Rialzato	164,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 196.800,00	100,00%	€ 196.800,00
Valore di stima:					€ 196.800,00

Valore di stima: € 196.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale	500,00	€
Deprezzamento per immobile con difformità non regolarizzabili	20,00	%



Valore finale di stima: € 156.940,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato

Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal secondo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da un unico locale. L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.100,00

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non riporta quotazioni in riferimento a box auto nella zona (trattasi di zona per ville e villini).

E' stato fissato il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato in quota percentuale del parametro abitativo, pari a €/mq 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato	37,00 mq	300,00 €/mq	€ 11.100,00	100,00%	€ 11.100,00
Valore di stima:					€ 11.100,00

Valore di stima: € 11.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale	500,00	€



Deprezzamento per immobile con difformità non regolarizzabili	20,00	%
---	-------	---

Valore finale di stima: € 8.380,00

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

Andria, li 13/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Forlano Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Rilievo fotografico n. 40 foto (lotto 1)
- ✓ N° 1 - Rilievo fotografico n. 29 foto (lotto 2)
- ✓ N° 1 - Rilievo fotografico n. 11 foto (lotto 3)
- ✓ N° 1 - Inquadramento google maps
- ✓ N° 1 - Convocazione inizio operazioni peritali e ricevute
- ✓ N° 1 - Verbale delle operazioni peritali
- ✓ N° 1 - Visura catastale (lotto 1) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Visura catastale (lotto 2) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Visura catastale (lotto 3) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Planimetria catastale (lotto 1) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Planimetria catastale (lotto 2) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Planimetria catastale (lotto 3) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Ispezioni ipotecarie (lotto 1) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Ispezioni ipotecarie (lotto 2) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Ispezioni ipotecarie (lotto 3) (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 - Copia atto di compravendita rep. 72.912 (lotto 1)



- ✓ N° 1 - Copia atto di compravendita rep. 69.976 (lotto 1)
- ✓ N° 1 - Copia atto di compravendita rep. 9.129 (lotto 2)
- ✓ N° 1 - Quotazioni immobiliare Agenzia Entrate
- ✓ N° 1 - Rilievo planimetrico immobile (lotto 1)
- ✓ N° 1 - Rilievo planimetrico immobile (lotto 2)
- ✓ N° 1 - Rilievo planimetrico immobile (lotto 3)
- ✓ N° 1 - Documentazione Pratica Edilizia SUE
- ✓ N° 1 - Estratto dell'atto di matrimonio (lotto 1)
- ✓ N° 1 - Estratto dell'atto di matrimonio - Certificato di stato libero (lotto 2)
- ✓ N° 1 - Estratto dell'atto di matrimonio (lotto 3)
- ✓ N° 1 - Ricevute trasmissione relazione peritale alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato
Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 1, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da quattro vani, bagno, cucinino e disimpegno oltre al portico antistante di accesso. La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta non pertinenziale. L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro. La presenza di parcheggi nella zona è inesistente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 9, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato
Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal primo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da due locali collegati tra di loro da una porta di accesso intermedia. L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.

Prezzo base d'asta: € 86.620,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 2, piano Rialzato
Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 2, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto in fondo a destra al viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da cinque vani, bagno, cucinino, w.c. e disimpegno oltre al portico antistante di accesso. La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta. L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro. La presenza di parcheggi nella zona è inesistente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 10, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.

Prezzo base d'asta: € 156.940,00



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato

Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal secondo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da un unico locale. L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il PUG vigente fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale estensiva "ES22", di cui all'art. 6.08.1 del PUG vigente.

Prezzo base d'asta: € 8.380,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.620,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 9, Categoria A7	Superficie	109,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato, in pessimo stato manutentivo, con l'asportazione delle apparecchiature elettriche, della caldaia, degli elementi radianti e delle apparecchiature igienico sanitarie.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 1, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da quattro vani, bagno, cucinino e disimpegno oltre al portico antistante di accesso. La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta non pertinenziale. L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro. La presenza di parcheggi nella zona è inesistente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta inutilizzato, in pessimo stato manutentivo, con evidenti tracce di umidità di risalita.		
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal primo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da due locali collegati tra di loro da una porta di accesso intermedia. L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.940,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 2, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 10, Categoria A7	Superficie	164,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda le finiture e buone, visivamente, per gli impianti.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato distinto con il numero interno 2, avente ingresso dalla scala esterna e dal portico posto in fondo a destra al viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da cinque vani, bagno, cucinino, w.c. e disimpegno oltre al portico antistante di accesso. La porzione abitativa è prospiciente per un lato su piazzale antistante e per due lati su area scoperta. L'area in cui è collocato il bene ha avuto sviluppo prevalentemente per la realizzazione di edilizia unifamiliare lungo la direttrice principale trani-corato; nell'ultimo decennio si è sviluppata una vasta area residenziale a bassa densità abitativa a congiungersi con la zona capirro. La presenza di parcheggi nella zona è inesistente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sgueglia Tiziana e dal suo nucleo familiare.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.380,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Trani (BT) - via Beato Padre Annibale Maria di Francia n. 146 (già 88), interno 1, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 309, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in pessimo stato manutentivo, con evidenti tracce di umidità di risalita.		
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato, avente ingresso dal secondo portone in ferro posto sulla destra di chi arriva dal viale di accesso da via Beato Padre Annibale Maria di Francia 146. Esso è composto da un unico locale. L'immobile è prospiciente il piazzale antistante da cui si accede attraverso una piccola rampa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

