

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. de Pinto Ignazio Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2018 del R.G.E.

promossa da

*Prisma SPV S.r.l.*

*Codice fiscale: 05028250263*

*Partita IVA: 05028250263*

*via Carucci n.131*

*00143 - Roma (RM)*

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarietà .....	4
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2018 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.100,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



## INCARICO

---

In data 11/04/2023, il sottoscritto Arch. de Pinto Ignazio Emilio, con studio in Via Trieste, 5 - 70056 - Molfetta (BA), e-mail ignaziodepinto@gmail.com, PEC ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it, Tel. 340 5241408, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - via Doge Antonio Grimani nn. 6-8, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Il mini-appartamento oggetto di stima si articola sui due livelli di un fabbricato costruito prima del 1967 nel nucleo antico di Canosa di Puglia.

Ciascun livello è dotato di accesso indipendente da strada pubblica: il piano terra è accessibile al civico 6 di via Doge Grimani, mentre il piano primo è accessibile al civico 8 della medesima via.

La sua struttura in muratura portante è realizzata in pietra calcarea compatta, tipica di questi luoghi, con volte a botte.

**Il piano terra** è costituito da due vani (un vano principale e un vano accessorio), più servizi (un bagno con presa d'aria ricavato all'interno del vano principale e un piccolo vano tecnico cieco sul fondo del vano accessorio), per una superficie utile interna di 55 mq.

**Il piano primo** è costituito da un unico vano principale con porta-finestra e balconcino, per una superficie utile interna di 26 mq.

La copertura si raggiunge dal piano primo mediante scala a pioli.

Benché l'unità immobiliare sia stata oggetto di un recente intervento di fusione immobiliare e nonostante la struttura voltata del piano terra sia stata predisposta per un collegamento interno con il piano primo, i locali risultano di fatto separati da una parete divisoria realizzata a piano terra in prossimità della scala.

La zona presenta in generale scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

**Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), depositata dall'Avv. Fabio Patarnello (difensore del creditore procedente) il 28.05.2018 con nota del 28.05.2018. Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (16.04.2018), ossia l'atto di compravendita del 06.08.1960 rogato dal Notaio Dott. Paolini ZIPPARI e trascritto l'11.08.1960 ai nn.25906/23736.

I dati catastali storici riportati nella certificazione notarile sostitutiva sono aggiornati fino al 21.02.2018 (data di redazione della certificazione). Successivamente **gli immobili pignorati sono stati oggetto di una fusione catastale** datata 21.06.2019 che ha soppresso tutti gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva, generando due nuove unità catastali tra loro graffate e così identificate:

- Foglio 88 Particella 1261 **Subalterno 6**
- Foglio 88 Particella 1262 **Subalterno 3**

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Pertanto l'esperto stimatore ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine già depositati, da cui risulta che [REDAZIONE] avendo contratto matrimonio successivamente all'acquisto (11.06.2012), in regime di separazione dei beni dal 27.09.2013.

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE] (RT)  
[REDAZIONE] /1095

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

- [REDAZIONE]



## CONFINI

Come accertato in sede di primo accesso al luogo di causa e come verificato in Catasto Fabbricati, il bene è confinante:

- sul fronte a sud-est con via Doge Antonio Grimani da cui si accede ai civici 6-8,
- sul fianco a sud ovest con proprietà [redacted] e proprietà [redacted]
- sul retro a nord ovest con via Cornelia su cui però non presenta alcun tipo di apertura,
- sul fianco a nord-est con proprietà [redacted]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	57,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,30 m	terra
Abitazione (piano primo)	26,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	4,00 m	primo
Balcone	1,00 mq	1,00 mq	0,30	0,30 mq	--	primo
Totale superficie convenzionale:				122,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,30 mq		

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09.05.2023, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

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

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



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2019 al 12/05/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1261, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 198,84 Piano T-1 Graffato foglio 88 particella 1262 sub 3
Dal 12/05/2020 al 02/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1261, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 280,18 Piano T-1 Graffato foglio 88 particella 1262 sub 3

L'attuale identificazione del bene pignorato deriva dalla fusione immobiliare del 21.06.2019, successiva all'atto di pignoramento.

**La parte identificata al foglio 88 particella 1261 sub 6** è stata generata dalla soppressione delle seguenti unità graffate:

- foglio 88 particella 1261 sub 4 (locale residenziale al piano terra),
- foglio 88 particella 1261 sub 3 (locale pertinenziale ad uso deposito al piano primo), poi diventato sub 5.

**La parte identificata al foglio 88 particella 1262 sub 3** è stata generata dalla soppressione della seguente unità:

- foglio 88 particella 1262 sub 2 (vano interno al piano terra).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	1261	6		A3	3	3,5 vani	97 mq	280,18 €	T-1	3
	88	1262	3		A3	3	3,5 vani	97 mq	280,18 €	T-1	6

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**Le attuali visure catastali dei beni pignorati non corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.**

Nell'atto di pignoramento i beni sono due e così identificati:

- bene n.1: foglio 88 particella 1261 sub 4, graffato con particella 1262 sub 2, via Grimani 6 (piano terra);

- bene n.2: foglio 88 particella 1261 sub 3, via Grimani 8 (piano primo).

Successivamente all'atto di pignoramento, tali beni sono stati oggetto di una fusione immobiliare che ha determinato la soppressione degli identificativi catastali originari e generato un'unica entità catastale così identificata:

- bene unico: foglio 88 particella 1261 sub 6, graffato con particella 1262 sub 3, via Grimani 6/8 (piano terra e piano primo).

**L'attuale planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.**

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09.05.2023 ha rilevato le seguenti difformità:

- il collegamento interno rappresentato tra piano terra e piano primo, necessario per la concreta attuazione della fusione immobiliare, non esiste in quanto impedito da un varco murato a quota piano terra;

- il bagno rappresentato al piano primo non esiste.

**Si segnala che** l'indirizzo riportato in visura catastale fa riferimento a "vico Doge Antonio Grimani" anziché a "via Doge Antonio Grimani" (denominazione corretta). Poiché a Canosa di Puglia esiste sia "vico Doge Antonio Grimani" (strada pedonale) che "via Doge Antonio Grimani" (strada carrabile), la precisazione è utile alla corretta individuazione del bene.



## STATO CONSERVATIVO

---

Durante il sopralluogo del 09.05.2023, è emerso uno stato **conservativo mediocre**, caratterizzato dall'assenza degli impianti principali (con l'eccezione di un impianto elettrico rudimentale), risultato evidente di lavori di manutenzione straordinaria rimasti incompleti.

**La facciata principale su via Grimani** [FOTO 01/03] si presenta in uno stato di avanzato degrado superficiale. Gli intonaci, datati e parzialmente compromessi, sono venuti via in più punti lasciando a vista il sottostante supporto murario. La causa di questi distacchi è riconducibile alle infiltrazioni di acqua piovana dal lastrico solare e al cattivo funzionamento di un pluviale.

**I locali al piano terra** [FOTO 04/15] si presentano allo stato rustico, privi delle finiture essenziali. Le pareti e le volte in pietra non sono state intonacate, né trattate per ottenere una tessitura a vista decorosa.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche di piccolo formato.

Il cancelletto installato a protezione dell'ingresso evidenzia un significativo distacco delle zanche dagli stipiti del vano porta.

**Il locale al piano primo** [FOTO 16/18] offre uno stato conservativo migliore.

Le pareti sono state intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche di piccolo formato fino alla quota di imposta della volta. Mancano i battiscopa. Le volte sono realizzate con conci di pietra a vista e presentano una buona tessitura muraria.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche montate a 45 gradi e parzialmente disconnesse.

L'unica porta-finestra su balconcino è costituita da un vecchio infisso in ferro e vetro.

**Il vano scala** [FOTO 19/21] che collega il piano terra al piano primo si presenta in condizioni discrete.

Le pareti intonacate e/o rivestite con piastrelle ceramiche. Le alzatine dei gradini sono rivestite con piastrelle ceramiche e le pedate con lastre di pietra locale.

Si segnala una riduzione significativa della larghezza dei primi gradini, ben al di sotto dei minimi di legge, per consentire il raccordo con i locali al piano terra.

Complessivamente, benché non ci sia evidenza di problematiche che possano compromettere la struttura muraria dell'edificio, l'attuale stato conservativo del bene **non soddisfa i requisiti minimi per l'abitabilità**, rendendo necessario il completamento delle opere di manutenzione straordinaria lasciate in sospeso, per riportare l'immobile in condizioni idonee per l'uso abitativo.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come riportato in descrizione, l'unità residenziale oggetto di stima si articola sui due livelli (piano terra e piano primo) di un edificio residenziale di tipo unifamiliare associato a schiera.

Si tratta di un vecchio edificio con struttura in muratura portante e unica facciata finita a intonaco, costruito prima del 1967 nel centro storico di Canosa di Puglia.

**I locali al piano terra** presentano volte a botte in pietra a vista, con piano di imposta prossimo al piano di calpestio e un'altezza massima in chiave di circa 3,30 m. Nella parte inferiore i conci in pietra calcarea compatta sono disposti con l'antica tecnica dell'opus incertum, mentre nella parte superiore i conci in tufo sono ordinati in filari regolari.

La parete divisoria interna che separa il bagno dal locale in prossimità dell'ingresso è realizzata con blocchi forati di laterizio.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche di piccolo formato.

**Il locale al piano primo** presenta una volta a padiglione con piano di imposta a 2,4 m dal piano di calpestio e un'altezza massima in chiave di circa 4,0 metri. Nella parte superiore a vista i conci in tufo sono ordinati in filari regolari.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche di formato standard, montate a 45 gradi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

Come riportato nella relazione depositata in data 22.05.2023 dal custode Avv. Maurizio Musci, "essendo entrambi gli immobili disabitati, si è provveduto ad acquisire immediatamente il loro possesso, provvedendo in data 12.05.2023 alla sostituzione dei lucchetti delle porte di accesso agli immobili, nonché a collocare un lucchetto all'imposta del balcone posto al primo piano.

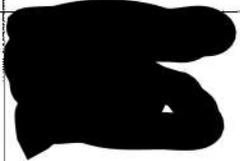
Detta attività è stata compiuta da un fabbro che ha provveduto, quindi, a consegnare le chiavi dei lucchetti al custode, come da verbale".



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1960 al 25/07/2002	[REDACTED]	atto di compravendita (piano terra)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolini Zippari	06/08/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/08/1960	25906	23736
		Registrazione			
Dal 22/12/1997 al 07/07/2003	[REDACTED]	atto di compravendita (piano primo)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Pappa Monteforte	22/12/1997	11108	4382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/12/1997	22057	17033
		Registrazione			
Dal 25/07/2002 al 14/04/2004	[REDACTED]	atto di successione (piano terra)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/09/2004	19047	13481
		Registrazione			
Dal 25/07/2002 al 31/05/2006	[REDACTED]	atto di successione (piano terra)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/07/2002		
		Barletta		74	455



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/09/2004	19047	13481
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Barletta		74	455
Dal 07/07/2003 al 07/06/2011		<b>atto di compravendita (piano primo)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dottssa Manno Antonella	07/07/2003	6361	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/08/2003	17695	13197
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/04/2004 al 31/05/2006		<b>atto di divisione (piano terra)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Italo Coppola	14/04/2004	84595	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			28/04/2004	8906	6233
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/05/2006 al 07/06/2011		<b>atto di compravendita (piano terra)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Italo Coppola	31/05/2006	90427	18185
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/06/2006	15890	10776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 07/06/2011		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Francesco Campi Notaro in Ruvo di Puglia	07/06/2011	26189	11173
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/06/2011	12718	8940
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bari	14/06/2011	19072	IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Trani il 16/06/2011  
Reg. gen. 12720 - Reg. part. 2242  
Quota: 1/1  
Importo: € 146.250,00  
A favore di UNICREDIT S.p.A.  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 97.500,00  
Rogante: Dott. Francesco Campi  
Data: 07/06/2011  
N° repertorio: 26190  
N° raccolta: 11174

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Trani il 20/07/2017  
Reg. gen. 15749 - Reg. part. 11894  
Quota: 1/1  
A favore di UNICREDIT S.p.A.  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento n.2239/2017 del 17.05.2017
- **pignoramento**  
Trascritto a Trani il 16/04/2018  
Reg. gen. 8342 - Reg. part. 6313  
Quota: 1/1  
A favore di UNICREDIT S.p.A.  
[REDACTED]  
Note: Pignoramento n.922/2018 del 28/02/2018

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In riferimento al Piano Urbanistico generale (PUG) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 18.03.2014, l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in zona C.U.T.S. (contesto urbano storico) ed è pertanto soggetto a piano di recupero. Si tratta delle ex zone A e B del nucleo antico che il PUG ha recepito dal Piano Regolatore Generale (PRG).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Come verificato dall'esperto stimatore mediante sopralluogo e successivo accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico comunale, l'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del nucleo antico della città.

Recentemente è stato oggetto di una fusione immobiliare senza opere che ha accorpato i locali al piano terra con quello al piano primo. La fusione è stata autorizzata con CILA n.75/19 (prot. 22408 del 17.06.2019), che è l'ultima pratica disponibile nel fascicolo del fabbricato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in data 09.05.2023 durante il primo accesso al luogo di causa e il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo (CILA n. 75/19) che ha determinato la fusione immobiliare, sono state riscontrate le seguenti difformità.

### **Difformità D1: chiusura porta di collegamento [FOTO 07]**

La porta che dovrebbe collegare internamente i locali al piano terra con quelli al piano primo e che nella CILA viene dichiarata esistente, risulta invece chiusa da una parete divisoria in blocchi di tufo. La chiusura di questo collegamento interno determina una netta separazione tra i locali al piano terra e quelli al piano primo, i quali, in quanto dotati di accessi indipendenti, risultano quindi funzionalmente autonomi e non più fusi in una singola unità immobiliare.

### **Difformità D2: mancanza del bagno al piano primo [FOTO 17]**

Il bagno rappresentato al piano primo non esiste.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non trattandosi di condominio, non ci sono vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - via Doge Antonio Grimani nn. 6-8, piano T-1

Il mini-appartamento oggetto di stima si articola sui due livelli di un fabbricato costruito prima del 1967 nel nucleo antico di Canosa di Puglia. Ciascun livello è dotato di accesso indipendente da strada pubblica: il piano terra è accessibile al civico 6 di via Doge Grimani, mentre il piano primo è accessibile al civico 8 della medesima via. La sua struttura in muratura portante è realizzata in pietra calcarea compatta, tipica di questi luoghi, con volte a botte.

**Il piano terra** è costituito da due vani (un vano principale e un vano accessorio), più servizi (un bagno con presa d'aria ricavato all'interno del vano principale e un piccolo vano tecnico cieco sul fondo del vano accessorio), per una superficie utile interna di 55 mq.

**Il piano primo** è costituito da un unico vano principale con porta-finestra e balconcino, per una superficie utile interna di 26 mq. La copertura si raggiunge dal piano primo mediante scala a pioli.

Benché l'unità immobiliare sia stata oggetto di un recente intervento di fusione immobiliare e nonostante la struttura voltata del piano terra sia stata predisposta per un collegamento interno con il piano primo, i locali risultano di fatto separati da una parete divisoria realizzata a piano terra in prossimità della scala. La zona presenta in generale scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1261, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 3 - Fg. 88, Part. 1262, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 6

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

Valore di stima del bene: € 73.380,00

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

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

Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Bari

Comune: Canosa di Puglia

Fascia/zona: Centrale/Nucleo antico - Municipio - Cattedrale

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato per unità di superficie lorda: 500 (min) - 700 (max) €/mq

Delle suddette quotazioni sono stati considerati i valori di mercato medi pari a 600 €/mq, con riferimento all'unità di superficie lorda.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mini appartamento Canosa di Puglia (BT) - via Doge Antonio Grimani nn. 6-8, piano T-1	122,30 mq	600,00 €/mq	€ 73.380,00	100,00%	€ 73.380,00
				Valore di stima:	€ 73.380,00

Valore di stima: € 73.380,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso, manutenzione e regolarizzazione difformità	21870,00	€
Spese tecniche (15%)	3280,50	€
Sicurezza (5%)	1093,50	€
Aggiornamento catastale	350,00	€
Arrotondamento	17,00	€

Valore finale di stima: € 43.100,00

### Calcolo stato d'uso, manutenzione e regolarizzazione difformità.

Dopo aver quantificato il costo unitario della manutenzione straordinaria necessaria per ripristinare le normali condizioni di abitabilità a un'abitazione civile di tipo economico, tenendo conto dei massimali di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica in Puglia e al contempo delle opere già parzialmente realizzate, il calcolo è stata effettuato applicando tale costo unitario alla superficie utile interna dell'area di intervento, ossia:

$$270 \text{ €} \times 81 \text{ mq} = 21.870 \text{ €}$$

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

Molfetta, li 02/10/2023

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



## ELENCO ALLEGATI:

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - via Doge Antonio Grimani nn. 6-8, piano T-1

Il mini-appartamento oggetto di stima si articola sui due livelli di un fabbricato costruito prima del 1967 nel nucleo antico di Canosa di Puglia. Ciascun livello è dotato di accesso indipendente da strada pubblica: il piano terra è accessibile al civico 6 di via Doge Grimani, mentre il piano primo è accessibile al civico 8 della medesima via. La sua struttura in muratura portante è realizzata in pietra calcarea compatta, tipica di questi luoghi, con volte a botte.

**Il piano terra** è costituito da due vani (un vano principale e un vano accessorio), più servizi (un bagno con presa d'aria ricavato all'interno del vano principale e un piccolo vano tecnico cieco sul fondo del vano accessorio), per una superficie utile interna di 55 mq.

**Il piano primo** è costituito da un unico vano principale con porta-finestra e balconcino, per una superficie utile interna di 26 mq. La copertura si raggiunge dal piano primo mediante scala a pioli.

Benché l'unità immobiliare sia stata oggetto di un recente intervento di fusione immobiliare e nonostante la struttura voltata del piano terra sia stata predisposta per un collegamento interno con il piano primo, i locali risultano di fatto separati da una parete divisoria realizzata a piano terra in prossimità della scala. La zona presenta in generale scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1261, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 3 - Fg. 88, Part. 1262, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 6

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

Destinazione urbanistica: In riferimento al Piano Urbanistico generale (PUG) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 18.03.2014, l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in zona C.U.T.S. (contesto urbano storico) ed è pertanto soggetto a piano di recupero. Si tratta delle ex zone A e B del nucleo antico che il PUG ha recepito dal Piano Regolatore Generale (PRG).

**Prezzo base d'asta: € 43.100,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.100,00**

Bene N° 1 - Mini appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Canosa di Puglia (BT) - via Doge Antonio Grimani nn. 6-8, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1261, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 3 - Fg. 88, Part. 1262, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 6	Superficie	122,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Durante il sopralluogo del 09.05.2023, è emerso uno stato conservativo mediocre, caratterizzato dall'assenza degli impianti principali (con l'eccezione di un impianto elettrico rudimentale), risultato evidente di lavori di manutenzione straordinaria rimasti incompleti.</p> <p><b>La facciata principale su via Grimani [FOTO 01/03]</b> si presenta in uno stato di avanzato degrado superficiale. Gli intonaci, datati e parzialmente compromessi, sono venuti via in più punti lasciando a vista il sottostante supporto murario. La causa di questi distacchi è riconducibile alle infiltrazioni di acqua piovana dal lastrico solare e al cattivo funzionamento di un pluviale.</p> <p><b>I locali al piano terra [FOTO 04/15]</b> si presentano allo stato rustico, privi delle finiture essenziali. Le pareti e le volte in pietra non sono state intonacate, né trattate per ottenere una tessitura a vista decorosa. I pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche di piccolo formato. Il cancelletto installato a protezione dell'ingresso evidenzia un significativo distacco delle zanche dagli stipiti del vano porta.</p> <p><b>Il locale al piano primo [FOTO 16/18]</b> offre uno stato conservativo migliore. Le pareti sono state intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche di piccolo formato fino alla quota di imposta della volta. Mancano i battiscopa. Le volte sono realizzate con conci di pietra a vista e presentano una buona tessitura muraria. I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche montate a 45 gradi e parzialmente disconnesse. L'unica porta-finestra su balconcino è costituita da un vecchio infisso in ferro e vetro.</p> <p><b>Il vano scala [FOTO 19/21]</b> che collega il piano terra al piano primo si presenta in condizioni discrete. Le pareti intonacate e/o rivestite con piastrelle ceramiche. Le alzatine dei gradini sono rivestite con piastrelle ceramiche e le pedate con lastre di pietra locale. Si segnala una riduzione significativa della larghezza dei primi gradini, ben al di sotto dei minimi di legge, per consentire il raccordo con i locali al piano terra. Complessivamente, benché non ci sia evidenza di problematiche che possano compromettere la struttura muraria dell'edificio, l'attuale stato conservativo del bene non soddisfa i requisiti minimi per l'abitabilità, rendendo necessario il completamento delle opere di manutenzione straordinaria lasciate in sospeso, per riportare l'immobile in condizioni idonee per l'uso abitativo.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il mini-appartamento oggetto di stima si articola sui due livelli di un fabbricato costruito prima del 1967 nel nucleo antico di Canosa di Puglia. Ciascun livello è dotato di accesso indipendente da strada pubblica; il piano terra è accessibile al civico 6 di via Doge Grimani, mentre il piano primo è accessibile al civico 8 della medesima via. La sua struttura in muratura portante è realizzata in pietra calcarea compatta, tipica di questi luoghi, con volte a botte.</p> <p><b>Il piano terra</b> è costituito da due vani (un vano principale e un vano accessorio), più servizi (un bagno con presa d'aria ricavato all'interno del vano principale e un piccolo vano tecnico cieco sul fondo del vano accessorio), per una superficie utile interna di 55 mq.</p> <p><b>Il piano primo</b> è costituito da un unico vano principale con porta-finestra e balconcino, per una superficie utile interna di 26 mq. La copertura si raggiunge dal piano primo mediante scala a pioli.</p> <p>Benché l'unità immobiliare sia stata oggetto di un recente intervento di fusione immobiliare e nonostante la struttura voltata del piano terra sia stata predisposta per un collegamento interno con il piano primo, i locali risultano di fatto separati da una parete divisoria realizzata a piano terra in prossimità della scala. La zona presenta in generale scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Trani il 16/06/2011  
Reg. gen. 12720 - Reg. part. 2242  
Quota: 1/1  
Importo: € 146.250,00  
A favore di UNICREDIT S.p.A.  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 97.500,00  
Rogante: Dott. Francesco Campi  
Data: 07/06/2011  
N° repertorio: 26190  
N° raccolta: 11174

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Trani il 20/07/2017  
Reg. gen. 15749 - Reg. part. 11894  
Quota: 1/1  
A favore di UNICREDIT S.p.A.  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento n.2239/2017 del 17.05.2017
- **pignoramento**  
Trascritto a Trani il 16/04/2018  
Reg. gen. 8342 - Reg. part. 6313  
Quota: 1/1  
A favore di UNICREDIT S.p.A.  
[REDACTED]  
Note: Pignoramento n.922/2018 del 28/02/2018

