

TRIBUNALE DI TRANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alla Procedura Esecutiva 296/02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data giuramento: 13 ottobre 2005;

Giudice Esecutore: Dott. Alberto Binetti;

Tecnico: Ing. Vincenzo Marrone – N. 7030 Ordine degli Ingegneri di Bari – Corso M. R. Imbriani, 170 -Trani (BA).

Depositato oggi in Cancelleria

Trani, 28/03/06
L'Operatore Giudiziario
(LAURORA Francesco)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione degli immobili

lotto 1

Appartamento in Canosa di Puglia, al Vicolo Remo, 49 primo piano (in catasto n.45) identificato al N.C.E.U di Canosa di Puglia al foglio 88, particelle 1293 sub.2; 1596 sub.3; 2281 sub.2; 2815 sub.2.

L'appartamento è situato in Vicolo Remo, traversa di Corso Garibaldi, zona centrale del comune di Canosa di Puglia, nella parte più antica del paese nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del palazzo di città, zona ben servita da mezzi pubblici, scuole e attività commerciali varie.

Partendo da Trani, all'immobile si arriva percorrendo l'autostrada Bari - Pescara fino all'uscita per Canosa di Puglia, usciti dal casello si procede in direzione Canosa, arrivati in città si oltrepassa l'ospedale cittadino e si percorre la Via Bovio, si svolta per via De Rossi e la si percorre fino a via De Gasperi, si percorre la stessa per poi svoltare per via Matteotti percorrendo la quale si arriva a Piazza della Repubblica.

Da Piazza della Repubblica, si svolta sulla destra per Corso Garibaldi, direzione stazione ferroviaria, a circa 700 metri sulla destra si trova vico Remo, svoltando e percorrendo lo stesso per circa 500 metri si arriva all'immobile oggetto del pignoramento.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Canosa al foglio 88, particelle 1293 - sub 2, 1596 - sub 3, 2281 - sub 2, 2815 - sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale 393,83 €.

Lo stesso è pervenuto alla signora

per atto redatto dal notaio Italo Coppola di Canosa di Puglia il 27 agosto 1974, repertorio n. 28693, registrato a Barletta il 12 settembre 1974 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 17 settembre 1974 al numero 15412. (si allega copia atto di trascrizione).

L'immobile è parte integrante di un edificio a due piani fuori terra, a struttura mista, infatti la costruzione riporta una parte vecchia in muratura portante ed un'altra in cemento armato a travi e pilastri, costruita in ampliamento a quella esistente.

L'immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia numero 68 rilasciata dal Comune di Canosa in data 21 luglio 1977.

Attualmente il bene è occupato dal nucleo familiare dei debitori.

Il bene non dispone di tabelle millesimali essendo l'abitazione appartenente ad una palazzina indipendente.

L'immobile si presenta con la facciata esterna in parte al rustico, in parte con notevoli segni di degrado, pertanto risultano necessarie le opere di manutenzione straordinaria per il ripristino della stessa.

All'abitazione disposta al piano primo dell'edificio si accede tramite un portone in alluminio anodizzato grigio con vetro retinato, sfalsato rispetto al piano stradale di circa 50 cm, dislivello coperto con due gradini in pietra.

Il portone nonché l'androne del portone ed il vano scale sono di esclusiva proprietà del debitore, infatti l'accesso all'appartamento è indipendente.

La rampa delle scale è realizzata con struttura in pietra ed i gradini sono rivestiti con materiale in pietra naturale.

Le murature perimetrali del vano scala sono al rustico rivestite con strato di cemento a vista. E' necessaria la fornitura e posa in opera dell'intonaco per civile abitazione.

Salendo la rampa per 12 gradini si giunge al pianerottolo di arrivo del primo piano che da accesso all'unità immobiliare.

L'immobile si presenta così suddiviso:

Piano primo: Ampio ingresso con due ripostigli, corte, cucina, bagno padronale, soggiorno, due stanze da letto, corridoio, due stanze - deposito, ripostiglio e bagno di servizio.

Piano secondo: stanza - deposito, torrino vano scala e veranda - lastrico solare.

Arrivati al piano primo si riscontra che l'accesso alla unità immobiliare è disposto a sinistra rispetto all'arrivo della rampa delle scale, non si ha presenza di porte.

L'ampio ingresso si affaccia direttamente su vicolo Remo in virtù della presenza di un balcone e di una finestra con infissi realizzati in alluminio anodizzato con vetro protetti esternamente con tapparelle in materiale plastico.

Il balcone presenta pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a circa 20 cm x 20 cm, parte terminale in segato di pietra naturale, ringhiera in ferro in cattivo stato di manutenzione.

L'ambiente non rifinito, presenta le chiusure verticali e quella orizzontale al rustico infatti soprattutto per quest'ultima è visibile l'orditura dei travetti che lo compongono ossia è privo di qualsiasi rivestimento. Le pareti laterali sono realizzate in tufo, non rivestite con intonaco civile mentre la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, anche i due ripostigli presentano tali caratteristiche costruttive.

L'altezza interna è pari a circa 350,00 cm.

L'ampio ingresso presenta sul fronte destro una porta in legno di abete a doppia anta, degradata, che da accesso ad un disimpegno, ed una finestra con persiane in legno in cattivo stato di manutenzione.

Si riscontra che l'impianto di illuminazione nell'ampio ingresso, non è conforme a quanto disposto dalla normativa vigente.

A destra rispetto all'accesso, l'ampio ingresso comunica con la corte, aperta di forma quadrata intorno alla quale si distribuisce tutta l'unità immobiliare.

La Corte ha pavimentazione realizzata con piastrelle in graniglia di cemento di dimensioni pari a 25 cm x 25 cm, pareti laterali rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a circa 20 cm x 40 cm per un'altezza pari a 280 cm.

La corte lungo i suoi muri perimetrali presenta gli accessi all'unità immobiliare, infatti a destra si trova una porta in alluminio anodizzato con vetro attraverso la quale si accede alla cucina, a sinistra è presente una porta in legno di abete a doppia anta con vetro, che da accesso al disimpegno, mentre di fronte è presente una porta finestra sempre in alluminio anodizzato con vetro che dà accesso al corridoio che comunica con la zona notte dell'unità immobiliare.

La corte è illuminata con impianto di illuminazione a luce fredda.

Dalla corte passiamo alla cucina di forma rettangolare, che affaccia su via Cardilli per il tramite di un balcone con pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a circa 20 cm x 20 cm, parte terminale in segato di pietra naturale, ringhiera in ferro in cattivo stato di manutenzione.

Dalla cucina si accede al bagno padronale ed al soggiorno attraverso due porte in legno tamburato in buono stato.

La cucina presenta pavimentazione realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni pari a 40 cm x 20 cm, il rivestimento laterale delle pareti è realizzato con piastrelle in ceramica pari a 20 cm x 20 cm fino ad H = 280 cm, superiormente lungo tutto il soffitto sono presenti evidenti segni di condensa.

Nella cucina è ubicata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento autonomo.

Dalla cucina si accede direttamente al bagno, di forma rettangolare allungata, che affaccia su via Cardilli attraverso una finestra con telaio in alluminio anodizzato e vetro semplice protetta esternamente con tapparelle di plastica.

La pavimentazione di colore celeste intenso è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni 20 cm x 20 cm, il rivestimento delle pareti laterali è realizzato con

piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 20 cm x 20 cm per un'altezza pari a 220 cm.

La porta di accesso è realizzata in legno tamburato. I sanitari, vasca, tazza, bidet e lavabo sono realizzati in ceramica bianca.

Dalla cucina attraverso una porta in legno passiamo al salone. E' composto da un ambiente grande e quadrato presenta entrando a sinistra la porta in legno di accesso al corridoio che porta alla zona notte, mentre a destra affaccia su Via Cardilli tramite una porta finestra con accesso su di un balcone avente le stesse caratteristiche di quello già descritto.

La stanza presenta murature laterali spesse circa 90 cm e chiusura orizzontale a volta.

La pavimentazione è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni pari a circa 35 cm x 35 cm color marrone chiaro, le pareti laterali sono tinteggiate a ducotone.

Gli infissi sono realizzati in alluminio anodizzato con vetro semplice protetti esternamente con tapparelle in plastica.

Il corridoio di forma rettangolare allungata, illuminato ed areato naturalmente e con accesso sulla corte tramite una porta finestra ed una finestra con struttura in alluminio anodizzato e vetro semplice, presenta le pareti laterali tinteggiate con ducotone e con notevoli segni di umidità dovute ad infiltrazione meteorica, soffitto a volta a botte, pavimentazione in ceramica con piastrelle di dimensioni pari a circa 35 cm x 35 cm.

Dal corridoio si accede alle due stanze da letto, che sono composte da due ambienti illuminati ed areati non direttamente dall'esterno ma dal corridoio per effetto di una muratura divisoria eretta parzialmente e precisamente fino ad h= 300 cm circa.

Le stanze presentano soffitto realizzato con volte a botte.

La pavimentazione è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni pari a circa 35 cm x 35 cm, le pareti laterali sono pitturate con ducotone.

Come già accennato in precedenza dalla corte sulla destra si accede tramite una porta in legno in cattivo stato di manutenzione alla parte di unità immobiliare composta dal corridoio, due stanze deposito, disimpegno, bagno e ripostiglio.

Tutta questa area di unità immobiliare è in cattivo stato di manutenzione con notevoli lesioni nelle murature che richiedono interventi urgenti di risanamento.

Il corridoio presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle di dimensioni pari a 10 cm x 10 cm e pareti laterali pitturate a tempera.

Dal corridoio si accede alla due stanze deposito attraverso porte in legno di abete a doppia anta in cattivo stato di manutenzione.

La prima stanza con porta di accesso situata a destra, in cattivo stato di manutenzioni con lesioni sulle murature e pavimentazione in parte svellita, presenta pavimentazione, per la parte in opera, realizzata con piastrelle in ceramica colore marrone di dimensioni pari a 20 cm x 20 cm e pareti laterali pitturate a tempera colore rosa.

Attraverso una finestra con persiane in legno affaccia direttamente sull'atrio.

La seconda stanza, nello stesso stato di manutenzione di quella precedente, presenta pavimentazione realizzata in graniglia di cemento di dimensioni pari a 20 cm x 20 cm e rivestimento delle pareti laterali realizzato a tempera colore verde.

La stanza affaccia per il tramite di un balcone su vico Remo. Gli infissi sono realizzati in alluminio anodizzato con vetro semplice protetto esternamente con tapparelle in plastica.

A destra rispetto all'accesso si trova una porta in legno di abete a doppia anta attraverso la quale si accede ad un disimpegno direttamente collegato con l'atrio d'ingresso.

Il disimpegno comunica con un ripostiglio ed un bagno tutti in disuso ed in cattivo stato di manutenzione.

Tutta l'unità immobiliare è servita da un impianto di riscaldamento termo-autonomo con caldaia interna ed elementi radianti in ghisa.

Altri impianti presenti sono : Impianto idrico fognante; Impianto elettrico; impianto citofonico; luci di emergenza.

Salendo al piano superiore si accede ad un vano adibito a deposito, ampio di forma quadrangolare allo stato rustico, con affaccio sulla corte e con una porta che consente l'accesso al terrazzo.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento mentre le pareti laterali come il soffitto sono al rustico prive di intonaco.

Sono presenti sia l'impianto di illuminazione che l'impianto idrico fognante.

Le porte di accesso al vano ed al terrazzo sono realizzate in ferro.

La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 250,00 mq, la superficie dei balconi e verande è pari a circa 35,00 mq, la superficie commerciale comprensiva delle murature e dei balconi e verande computati al 50% è pari a circa 300 mq. L'immobile non risulta conforme alle planimetrie del N.C.E.U. del comune di Canosa e a quelle depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canosa infatti dopo il rilievo che si allega si è proceduto con l'autorizzazione dell'illustrissimo giudice dell'esecuzione dott. Alberto Binetti all'accatastamento dell'ampliamento dell'unità immobiliare (**si allega accatastamento**).

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

L'immobile non dispone di tabelle millesimali, la parte dichiara che non gravano sull'immobile spese pendenti, tranne l'imposta ICI che non risulta pagata dal 2003 come dichiarato dalla parte.

LOTTO 2

Locale in Canosa di Puglia alla Via F. S. Caporale n. 26, piano terra identificato al N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 3032 sub. 1.

Il locale è situato in via Francesco Saverio Caporale, nei pressi di Corso Garibaldi, zona centrale del comune di Canosa di Puglia, nella parte più antica del paese nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del palazzo di città, zona ben servita da mezzi pubblici, scuole e attività commerciali varie.

Partendo da Trani, all'immobile si arriva percorrendo l'autostrada Bari - Pescara fino all'uscita per Canosa di Puglia, usciti dal casello si procede in direzione Canosa, arrivati in città si oltrepassa l'ospedale cittadino e si percorre la Via Bovio, si svolta per via De Rossi e la si percorre fino a via De Gasperi, si percorre la stessa per poi svoltare per via Matteotti percorrendo la quale si arriva a Piazza della Repubblica.

Da Piazza della Repubblica, si svolta sulla destra per Corso Garibaldi, direzione stazione ferroviaria, a circa 700 metri sulla destra si trova vico Remo, svoltando e percorrendo lo stesso per circa 200 metri e poi svoltando ancora a destra si arriva a via Francesco Saverio Caporale e quindi al civico 26 si trova l'immobile oggetto del pignoramento.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Canosa al foglio 88, particella 3032 - sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita catastale 74,37 €.

Osservazioni: Dalla visura catastale che si allega risulta il bene oggetto del pignoramento intestato ancora ai vecchi proprietari

pertanto al fine di regolarizzare tale posizione è necessario eseguire presso il N.C.E.U. del Comune di Canosa un allineamento catastale.

Lo stesso è pervenuto ai signori

atto redatto dal notaio Paolino Zipparrì di Canosa di Puglia il 10 settembre 1990, repertorio n. 48890, registrato a Barletta il 24 settembre 1990 al numero 3956 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 24 settembre 1990 al numero 19008 d'ordine e numero 15215 del particolare. (si allega copia atto di trascrizione).

L'immobile è parte integrante di un edificio ad un piano fuori terra, con struttura in muratura con pareti laterali realizzate con tufo e volta a botte, edificato negli anni 1940. Relativamente alla concessione edilizia, non si è riusciti al Comune di Canosa, ad avere nessun riscontro.

Al locale ad uso garage - officina, identificato al civico 26 di via Caporale, si accede per il tramite di un portone in ferro, con chiusura a battente e serratura di sicurezza, di altezza pari a circa 300 cm.

Il locale è composto da un primo ambiente grande di forma rettangolare dove sulla destra rispetto all'accesso è stato ricavato un bagno.

Osservazioni: La realizzazione del bagno non risulta denunciata né all'Ufficio tecnico del comune di Canosa, né al N.C.E.U. del Comune di Canosa, come peraltro evidente dalla planimetria catastale che si allega, pertanto risulta necessario il nuovo accatastamento, che porterà un incremento del numero dei vani e di conseguenza della rendita catastale.

L'immobile è nella piena disponibilità dei debitori.

L'ambiente destinato a garage - officina presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti laterali rivestite con intonaco civile in cattivo stato di manutenzione.

Il bagno presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti laterali rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a circa 20 cm x 20 cm per un'altezza pari a 180 cm.

Il bagno viene areato naturalmente in quanto comunica con l'ambiente destinato a garage - officina, infatti non vi è presenza di soffitto.

I sanitari presenti ossia lavabo e tazza sono in ceramica bianca.

L'altezza interna del locale è pari a 350,00 cm.

Nella parte terminale del locale è situata una scala metallica attraverso la quale si accede al lastrico solare di proprietà dei debitori.

Il locale si trova in uno stato mediocre di conservazione.

L'impianto elettrico presente è a luce fredda .

La superficie commerciale del locale è pari a circa 64,00 mq, la superficie del lastrico solare è pari a 55,00 mq;

L'immobile non dispone di tabelle millesimali, la parte dichiara che non gravano sull'immobile spese pendenti, tranne l'imposta ICI che non risulta pagata dal 2003 come dichiarato dalla parte.

LOTTO 3

Locale in Canosa di Puglia alla Via Michele Cardilli n. 4 piano terra identificato al N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 2281 sub.1.

Il locale è situato in via Michele Cardilli, nei pressi di Corso Garibaldi, zona centrale del comune di Canosa di Puglia, nella parte più antica del paese nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del palazzo di città, zona ben servita da mezzi pubblici, scuole e attività commerciali varie.

Partendo da Trani , all'immobile si arriva percorrendo l'autostrada Bari - Pescara fino all'uscita per Canosa di Puglia, usciti dal casello si procede in direzione Canosa , arrivati in città si oltrepassa l'ospedale cittadino e si percorre la Via Bovio, si svolta per via De Rossi e la si percorre fino a via De Gasperi, per poi svoltare per via Matteotti percorrendo la quale si arriva a Piazza della Repubblica e si svolta sulla destra per Corso Garibaldi, direzione stazione ferroviaria, a circa 700 metri troviamo vico Remo sulla destra, svoltando e percorrendo lo stesso per circa 250 metri si arriva a via Michele Cardilli e quindi al civico 4 si trova l'immobile oggetto della perizia.