



## TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.



### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:



**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



GIUDICE:



**dott.sa Maria Azzurra Guerra**



### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024



TECNICO INCARICATO:



Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA  
CF: SGRGPP82S55A285X  
con studio in ANDRIA (BA) VIALE BERNINI, 39  
telefono: 3287044228 email: giusysgaramella@hotmail.it  
PEC: giuseppina.sgaramella@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA  
pag. 1



## SOMMARIO

Tribunale di Trani .....	1
Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	7
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	9
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	12
Precisazioni.....	12
Patti .....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21



Regolarità edilizia.....	22
GIUDIZI DI CONFORMITA' .....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Stima / Formazione lotti .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2.....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2023 del R.G.E.....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.000,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39



## INCARICO

La sottoscritta Arch. Sgaramella Giuseppina, con studio in Viale Lorenzo Bernini, 39 - 76123 - Andria (BT), email [gusysgaramella@hotmail.it](mailto:gusysgaramella@hotmail.it), PEC [giuseppina.sgaramella@archiworldpec.it](mailto:giuseppina.sgaramella@archiworldpec.it), cell. 3287044228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 (Coord. Geografiche: Latitudine 41°15'00.3"N - Longitudine 16°28'39.5"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2 (Coord. Geografiche: Latitudine 41°15'00.3"N - L)

## DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio, poste ai piani seminterrato S1 e interrato S2 del complesso residenziale sito nel Comune di Bisceglie alla Via Al Fuheis n.2A, fabbricato plurifamiliare (quadrifamiliare) composto come di quattro unità abitative (strutturalmente indivise), costituite da piano interrato, destinato a deposito e box-auto (per un totale di sette, piano seminterrato, destinato a deposito, piano rialzato, destinato ad abitazione ed un vano deposito sul lastrico solare; tre unità, destinate a deposito, costituite da piano interrato e piano seminterrato; una unità, destinata a deposito, costituita da piano rialzato e un vano sul lastrico solare.

Si trova in un quartiere, principalmente residenziale di villeggiatura estiva.

Su un'area del Piano particolareggiato della Zona Residenziale Turistica "Salsello" approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 367 del 05.05.1998, per gli effetti dell'art. 21, comma 11 della L.R. 31.05.1980, n. 56.

E' ubicato in una zona che comprende le aree tra la linea di costa e la ferrovia Bologna-Otranto ad ovest del centro abitato. Tale zona è destinata all'insediamento di case unifamiliari al massimo quadrifamiliari; anche se la soluzione tipologica più diffusa è quella a schiera come il caso del fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di pignoramento.

Si tratta della zona C4b, fascia omogenea interna, un'area urbanisticamente di completamento già definita.

L'area in cui è collocato il bene ha assunto una grande valenza turistica, con la presenza soprattutto di ville utilizzate nella stagione estiva e risulta poco distante dal mare a circa 600 m. La presenza di parcheggi nella zona è regolamentata da aree a pagamento comunali, oltre a rilevare servizi quali bar e ristoranti a servizio dell'area a vocazione turistica. Il fabbricato è ubicato in una zona mista residenziale/commerciale ben servita e i più importanti centri limitrofi e le attrazioni storico paesaggistiche sono: lungomare via Vito Siciliani, porto, p.zza Vittorio Emanuele, Parco Comunale di Nassirya, Parco Comunale Sant'Andrea, centro storico e Stazione Ferroviaria FF.SS. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle vicinanze altri servizi come: Hotel, ristoranti, pizzerie e bar, impianti sportivi, centri educativi, bancomat, supermercati, stazioni di servizio, farmacie e spazi destinati al verde attrezzato. Il fabbricato ha una distanza dalla ferrovia di 2,8 Km, è posto a pochi minuti a piedi dalla fermata dell'autobus, è distante dal porto di 2,6 Km, dalla superstrada è distante di 6,2 Km, dall'Ospedale Vittorio Emanuele II è distante di 1,5 Km. Inoltre per la sua posizione

strategica a pochi metri da via Giovanni Bovio, strada che si collega alla Str. Adriatica che collega il comune di Bisceglie con quello di Trani, dista dal centro di Trani di 6 Km circa.

A causa di eventi non prevedibili in fase progettuale connessi alla natura dell'area di intervento con la quale è stato necessario estendere lo scavo oltre la superficie di sedime del corpo di fabbrica, si è realizzato nel lato sud l'attuale volume ad uso deposito dell'immobile oggetto di pignoramento, completamente interrato di altezza m 5,12 con un solaio interposto tra 0.00 e -5.12 a quota -2.46 rispetto al piano terra a cui si accede mediante una scala rampa dal piano terra (0.00 m) e che non ha nessun rapporto con le unità residenziali della quadrifamiliare concessionata.

Le unità oggetto di stima sono:

— **Locale deposito** della superficie commerciale di 83,35 mq compresa l'area scoperta di pertinenza esclusiva con un'altezza interna di 2,46 m (PIANO S1) e di 2,34 (PIANO S2) per la quota di 1000/1000 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

— **Posto auto** della superficie commerciale di 19,52 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al locale deposito si accede attraverso un cancello distinto dal numero civico 2A, mentre il vano posto-auto si trova al piano interrato del medesimo locale deposito, avente accesso sia dalla rampa di discesa carrabile di Via AL FUHEIS attraverso un cancello arretrato rispetto alla strada che attraverso una porta dal piano interrato, accessibile direttamente dall'interno del locale deposito. Scendendo le scale interne il box-auto si trova subito sulla prima porta che si incontra a destra, mentre raggiungendo il box auto dalla rampa carrabile esso è confinante con la corsia di scorrimento.

Sono parti comuni al fabbricato in oggetto: l'area scoperta esterna del viale che conduce alla scala per accedere al piano seminterrato, i percorsi carrabili e pedonali del piano interrato adibito a garage.

Entrambi gli immobili non risultano realizzati 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. Essendo trascorsi oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione eseguiti dalla stessa società esecutata, la vendita dei beni è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 ter DPR 633/72 (ovvero ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, nel caso in cui il trasferimento sia attratto alla disciplina fiscale prevista per le pertinenze degli immobili abitativi), salvo opzione per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte esecutata prima del trasferimento.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) – Via AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via AL FUHEIS n. 2, piano S2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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



Si precisa che con verbale notificato in data 10/02/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Trani rep. n. 307/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 16/03/2023 al n. 5968 registro generale e n. 4837 registro particolare, la società SIENA NPL 2018 S.r.l., avente sede a Roma, c.f. 14535321005, pignorava la piena proprietà (quota 1/1) dei seguenti beni:

- 1) catasto fabbricati del Comune di Bisceglie, foglio 1, particella 2560, natura AREA URBANA, consistenza 1696 mq., indirizzo VIA AL FUHEIS;
- 2) catasto terreni del Comune di Bisceglie, foglio 1, particella 596, natura ENTE URBANO, consistenza 16 are 96 centiare, indirizzo VIA AL FUHEIS.

Come descritto nella relazione informativa redatta congiuntamente al custode giudiziario depositata in atti il 06/07/2023, in sede di primo accesso la sottoscritta prendeva atto che sul compendio pignorato, costituito da un'area oggetto di successivo intervento edilizio (come rinveniente dalla stessa natura catastale degli immobili staggiti), risultava edificato un complesso immobiliare costituito da villette a schiera con relativi box auto. Come emergente dalla nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Sezione D - Ulteriori informazioni) e dalla certificazione notarile depositata in atti dal creditore, le suddette unità immobiliari pignorate risultavano soppresse in forza di variazioni antecedenti alla trascrizione del vincolo pignorativo e in luogo delle medesime, tra le altre, venivano costituite le seguenti unità attualmente nella titolarità della società esecutata (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente sede a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*):

- 1) proprietà 1000/1000, catasto fabbricati del Comune di Bisceglie, foglio 1, particella 2561, subalterno 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq., indirizzo VIA AL FUHEIS n. 2A piano S1-S2;
- 2) proprietà 1000/1000, catasto fabbricati del Comune di Bisceglie, foglio 1, particella 2561, subalterno 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., indirizzo VIA AL FUHEIS n. 2 piano S2.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che, nonostante le specificazioni riportate nel quadro "D" di detta nota di trascrizione:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione non risultano aggiornati (in quanto riferiti a unità catastali soppresse);
- il pignoramento eseguito dal creditore precedente, poiché riferito all'area (unità catastali soppresse) sulla quale è stato successivamente realizzato il complesso immobiliare innanzi descritto, per effetto della continuità delle trascrizioni, esplica i propri effetti non solo sulle particelle in ditta alla società esecutata ma anche sulle restanti particelle costituite sul suolo medesimo e attualmente di proprietà di terzi, determinando in tal modo un pregiudizio a danno di quest'ultimi.

Con successiva ordinanza del 29/11/2023 emanata a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 07/11/2023, la sottoscritta procede alla stesura della perizia di stima riferita alle unità attualmente nella titolarità della società esecutata (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente sede a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*):

- 1) proprietà 1000/1000, catasto fabbricati del Comune di Bisceglie, foglio 1, particella 2561, subalterno 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq., indirizzo VIA AL FUHEIS n. 2A piano S1-S2;
- 2) proprietà 1000/1000, catasto fabbricati del Comune di Bisceglie, foglio 1, particella 2561, subalterno 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., indirizzo VIA AL FUHEIS n. 2 piano S2.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Da tale certificazione emerge che i beni specificati nella sezione D della suddetta trascrizione risultano di proprietà della parte esecutata sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento sino al primo atto di acquisto precedente al ventennio.

ASTE  
GIUDIZIARIE

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

L'unità oggetto di stima fa parte del complesso residenziale che costeggia la via Al Fuheis, residence terminale della via di un quartiere costituito da ville e fabbricati unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari e quadrifamiliari o a schiera di recente costruzione.

Il locale deposito si trova al piano seminterrato e si sviluppa su due piani collegati internamente da una scala. Vi si accede dal cancello condiviso con altre due unità immobiliari del fabbricato al numero civico 2A. Si raggiunge la porta d'ingresso al locale deposito attraverso la rampa di scale che dal piano terra arriva sul pianerottolo del piano S1 (seminterrato); esso è distinto con subalterno tre. Allo stato di fatto, al piano S1, confina con altre proprietà facenti parte del fabbricato residenziale, a nord con l'unità contraddistinta con il subalterno 18 e a sud con il locale di stessa natura contraddistinto con il subalterno due; mentre al piano interrato S2 il locale deposito confina con il box-auto a cui si accede anche internamente al deposito e oggetto di pignoramento e altro box-auto contraddistinto al subalterno 13, vano collegato internamente con il subalterno 18 e unità del subalterno due del piano interrato.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Il posto-auto oggetto di stima fa parte del fabbricato residenziale che costeggia la via Al Fuheis. Esso si trova al piano interrato del medesimo complesso, avente accesso dalla rampa di discesa di Via Al Fuheis attraverso un cancello arretrato rispetto alla strada e dall'interno del locale deposito annesso. Scendendo la rampa carrabile, il posto-auto si trova subito sulla sinistra di fronte confinante con la

corsia di scorrimento e altro box auto.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	32,18 mq	37,65 mq	1	37,65 mq	2,46 m	S1
Locale di deposito	38,79 mq	44,70 mq	1	44,70 mq	2,34 m	S2
Area scoperta di pertinenza esclusiva-rampa scale esterna	8,47 mq	9,96 mq	0,1	1,00 mq	2,46 m	Piano terra-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,35 mq</b>		

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,89 mq	19,52 mq	1	19,52 mq	2,70 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,52 mq</b>		

Gli immobili, oggetto di stima, non sono comodamente divisibili in natura, in due o più quote o parti, il frazionamento del locale non è tecnicamente praticabile in quanto trattandosi di un unico volume che si sviluppa su due piani entrambi al di sotto del piano terra, nonché per le sue caratteristiche tipologiche - funzionali risulta essere proprietà esclusiva ed indivisa e non vi è la possibilità di ricavare due ingressi autonomi per due unità distinte. Inoltre, la vendita separata del posto-auto singolo al piano interrato S2 porterebbe ad un decadimento drastico del valore dell'intero compendio; pertanto l'unità deposito comprensivo del posto auto accessorio di pertinenza costituisce un unico lotto indivisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2005 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 2651, Sub. 3

tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA  
pag. 8





	Diritto di Proprieta' per 1000/1000	Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 75 mq Rendita € 232,41 Piano S1 - S2
--	-------------------------------------	---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2005 al 26/02/2024	**** Omissis *** Diritto di Proprieta' per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 1, Part. 2651, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 18 mq Rendita € 34,71 Piano S2

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE e Storia degli intestati degli immobili****Area di enti urbani e promiscui dal 04/05/2005**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Terreni Foglio 1 Plla 2651. Ente Urbano Are 15 Ca.20

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 04/05/2005 Pratica n. BA0164216 in atti dal 04/05/2005 (n. 164216.1/2005)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:1 Particella:2560;

**Mappali Fabbricati Correlati**

Codice Comune A883 - Foglio 1 - Particella 2651

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/05/2005**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Terreni Foglio 1 Plla 2560, Ente Urbano Are 15 Ca.20

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/05/2005 Pratica n. BA0164216 in atti dal 04/05/2005 (n. 164216.1/2005)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:1 Particella:596;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:2650;

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/10/2002**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Terreni Foglio 1 Plla 596, Ente Urbano Are 16 Ca.96

**Annotazioni di stadio: COMPRENDE IL N. 184 E VARIATO DI DESTINAZIONE**

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 31/12/1985 Pratica n. 429413 in atti dal 09/10/2002 MOD. 8 N. 80684/85 (n. 80684.1/1985)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:1 Particella:184;

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/04/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Terreni Foglio 1 Plla 596, Vigneto, Classe

3 Are 15 Ca.16 Reddito Dominicale di Euro 17,22 Reddito Agrario di Euro 8,61

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 27/04/1974 in atti dal 31/10/1977 (n. 40377)

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:1 Particella:946;

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Terreni Foglio 1 Plla 596, Vigneto, Classe

3 Are 36 Ca.85 Reddito Dominicale di L. 81.070 Reddito Agrario di L. 40.535

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/04/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' fino al 31/12/1985

2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (8) Usufrutto 1/2 fino al 31/12/1985

Dati derivanti da: Atto del 27/04/1974 Pubblico ufficiale BONITO Sede BISCEGLIE (BA) Repertorio n. 14177 - UR Sede TRANI (BA) Registrazione n. 2034 registrato in data 14/05/1974 - Voltura n. 40377 in atti dal 31/10/1977

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (8) Usufrutto 4/8 fino al 27/04/1974

2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* -Proprieta' 1/4 fino al 27/04/1974

3) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* -Proprieta' 1/4 fino al 27/04/1974

4) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprieta' 1/4 fino al 27/04/1974

5) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1/4 fino al 27/04/1974

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/03/1976

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 2651 Sub. 3, VIA AL FUHEIS n. 2A Piano S1 - S2, C2, Classe 6 mq.75 superficie catastale mq.88 Rendita di Euro 232,41

**INTESTATO**

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune A883 - Foglio 1 - Particella 2651

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2006**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 2651 Sub. 3, VIA AL FUHEIS n. 2A Piano S1 - S2, C2, Classe 6 mq.75 Rendita di Euro 232,41

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2006 Pratica n.BA0315418 in atti dal 12/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24468.1/2006)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2005**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 2651 Sub. 3, VIA AL FUHEIS n. 2A Piano S1 - S2, C2, Classe 6 mq.75 Rendita di Euro 232,41

Situazione degli intestati dal 12/09/2005

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/09/2005 Pratica n. BA0326694 in atti dal 12/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4405.1/2005)

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 2651 Sub.

12, VIA AL FUHEIS n. 2 Piano S2, C6, Classe 3, mq.16 superficie catastale mq.18 Rendita di Euro 34,71

**INTESTATO**

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune A883 - Foglio 1 - Particella 2651

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2006**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 2651 Sub.

12, VIA AL FUHEIS n. 2 Piano S2, C6, Classe 3, mq.16 Rendita di Euro 34,71

Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2006 Pratica n.BA0315418 in atti dal 12/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24468.1/2006)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2005**

Comune di BISCEGLIE (Codice A883) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 2651 Sub.

12, VIA AL FUHEIS n. 2 Piano S2, C6, Classe 3, mq.16 Rendita di Euro 34,71

Situazione degli intestati dal 12/09/2005

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/09/2005 Pratica n. BA0326694 in atti dal 12/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4405.1/2005)

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In tale certificazione sono stati riportati tutti i dati catastali attuali e storici degli immobili specificati nella sezione D della precitata trascrizione.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	2651	3		C2	6		88 mq	232,41 €	S1-S2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito all'accesso agli atti del Comune di Bisceglie e allo stato rilevato si è constatato che sono state realizzate delle opere in difformità a quanto dichiarato nel progetto allegato all'ultima autorizzazione comunale.

Si tratta di lievi modifiche interne che mantengono pressoché invariata la distribuzione degli ambienti. Attualmente, però vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali che si allegano e lo stato dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, con l'unica difformità definita dalla presenza della porta di passaggio attraverso cui si accede direttamente al box auto (sub. 12) che non risulta al catasto e l'indicazione dell'altezza interna che risulta essere di 2.34 mt per S2 e di 2,46 per S1;

mentre per quanto riguarda il progetto presentato al Comune esso risulta completamente difforme: la scala interna occupa l'angolo sinistro per chi entra dal piano S1 e risulta lineare mentre nella pianta di progetto è posizionata nel lato opposto e risulta a chiocciola, inoltre il bagno del piano S2 è specchiato rispetto a quello realmente costruito e l'ultima stanza a deposito di tale piano risulta sagomata diversamente rispetto al progetto; come se in fase di costruzione si sia deciso di cedere una porzione di essa all'altro immobile confinante. L'unità immobiliare risulta non conforme, ma regolarizzabile.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urb	1	2651	12		C6	3		18 mq	34,71 €	S2		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente, l'unica difformità definita al box-auto è data dalla presenza della porta di passaggio attraverso cui si accede direttamente al locale deposito (pignorato) e l'indicazione dell'altezza interna che risulta essere di 2.36 mt per il piano S2 e di 2,46 mt per il piano S1.

Dalle verifiche amministrative e sulle indicazioni da parte del Comune di Bisceglie sulle procedure per l'ottenimento della sanatoria si dovrà intervenire predisponendo una pratica di CILA in sanatoria per le opere interne, con sanzione pecuniaria di euro 1.000 con la conseguente variazione catastale per aggiornare la planimetria.

Si può quindi stimare il valore del bene al netto delle spese da sostenere per gli oneri tecnici della pratica in sanatoria.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c. si ha che:

- la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di compravendita del 2 febbraio 2004 a rogito del notaio Pietro Consiglio di Bisceglie, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani con formalità nn. 2472/3346 del 18 febbraio 2004, acquistava il fabbricato sito in Bisceglie, censito nel N.C.E.U. al Fg. 1 ptc. 596, Cat. A/7;
- successivamente la società debitrice realizzava su ente urbano censito nel C.T. di Bisceglie al Fg. 1 ptc. 596, di are 16.96, sul quale veniva iscritta l'ipoteca volontaria in data 29 luglio 2004 ai nn. 3420/16390, un complesso immobiliare come di seguito analiticamente descritto (cfr. succ. punto IV.);
- l'attività di costruzione determinava le variazioni catastali di seguito riepilogate:





**Variazioni N.C.E.U.**

- in data 17 maggio 2004 in seguito a DEMOLIZIONE TOTALE - Pratica n. BA0205541 in atti dal 17 maggio 2004 (n. 13396.1/2004) -l'immobile acquistato veniva identificato nel N.C.E.U. con la nuova particella 2560, Cat. F/1 (area urbana) di mq. 1.696;
- in data 4 marzo 2013 in seguito a VERIFICA D'UFFICIO - Pratica n. BA0071463 in atti dal 4 marzo 2013 (n. 14026.1/2013) - la particella 2560, Cat. F/1 veniva soppressa per avvenuta edificazione e contestuale costituzione del Fg. 1 ptc. 2651;

**Variazioni C.T.**

- in data 4 maggio 2005 in seguito a FRAZIONAMENTO - Pratica n. BA0164216 in atti dal 4 maggio 2005 (n. 164216.1/2005) - l'ente urbano censito in catasto al Fg. 1 ptc. 596, di are 16.96, assumeva la seguente nuova identificazione:
  - particella 2560, ente urbano di are 15.20;
  - particella 2650, ente urbano di are 1.76 (immobile successivamente ceduto al Comune di Bisceglie con atto di cessione gratuita del 29 marzo 2007 a rogito del notaio Pietro Consiglio di Bisceglie, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani con formalità nn. 6857/9980 del 21 aprile 2007);
- sempre in data 4 maggio 2005 l'ente urbano identificato con la particella 2560 veniva soppresso originando la particella 2651, ente urbano di are 15.20;

— il complesso immobiliare realizzato sulla particella 2651 risultava composto dai seguenti subalterni:

- 1)sub. 1, via AL FUHEIS n. 2A, Piano T, Cat. F1, bene comune non censibile;
- 2)sub. 2, via AL FUHEIS n. 2A, Piano S1-S2, Cat. C/2, mq. 69;
- 3)sub. 3, via AL FUHEIS n. 2A, Piano S1-S2, Cat. C/2, mq. 75;
- 4)sub. 4 - soppresso (ha originato i subalterni 16, 17 e 18);
- 5)sub.5, via AL FUHEIS n. 2C, Piano S1-S2-T-1, Cat. A/7, vani 11;
- 6)sub. 6, via AL FUHEIS n. 2D, Piano S1-S2-T-1, Cat. A/7, vani 11;
- 7)sub. 7, via AL FUHEIS n. 2E, Piano S1-S2-T-1. Cat. A/7, vani 8;
- 8)sub. 8, via AL FUHEIS n. 2A, Piano S2, bene comune non censibile;
- 9)sub. 9, via AL FUHEIS n. 2, Piano S2, Cat. C/6, mq. 31;
- 10)sub. 10, via AL FUHEIS n. 2, Piano S2, Cat. C/6, mq. 27;
- 11)sub. 11, via AL FUHEIS n. 2, Piano S2, Cat. C/6, mq. 26;
- 12)sub. 12, via AL FUHEIS n. 2, Piano S2, Cat. C/6, mq. 16;
- 13)sub. 13, via AL FUHEIS n. 2, Piano S2, Cat. C/6, mq. 16;
- 14)sub. 14, via AL FUHEIS n. 2, Piano S2, Cat. C/6, mq. 23;
- 15)sub. 15, via AL FUHEIS n. 2, Piano S2, Cat. C/6, mq. 21;
- 16)sub. 16, via AL FUHEIS n. 2/B, Piano S1-S2-T-1, Cat. A/7, vani 9;
- 17)sub. 17 - soppresso (ha originato il subalterno 19);
- 18)sub. 18, via AL FUHEIS n. 2/B, Piano S1-S2, Cat. C/2, mq. 84;
- 19)sub. 19, via AL FUHEIS n. 2/B, Piano T-1, Cat. A/7, vani 3,5;

— dalle visure catastali aggiornate è possibile rilevare che attualmente appartengono alla società eseguita solo i subalterni 3 e 12, per i diritti pari alla piena proprietà, mentre le restanti unità catastali costituite sull'area oggetto di pignoramento venivano alienate a terzi con le seguenti formalità:

- i subalterni 7 e 9 con formalità nn. 4043/5982 trascritta l'8 marzo 2006;
- i subalterni 6 e 10 con formalità nn. 4044/5983 trascritta l'8 marzo 2006;
- i subalterni 5 e 11 con formalità nn. 167/275 trascritta il 5 gennaio 2007;
- i subalterni 14 e 16 con formalità nn. 9164/13537 trascritta il 1 giugno 2007;





-i subalterni 13, 17 (ora sub. 19) e 18 con formalità nn. 16463/24170 trascritta il 6 ottobre 2007;  
-i subalterni 2 e 15 con formalità nn. 1240/1626 trascritta il 25 gennaio 2011;

- tutti gli immobili alienati a terzi venivano liberati dall'ipoteca volontaria nn. 3420/16390 iscritta in data 29 luglio 2004, con i seguenti successivi annotamenti di restrizione:
  - n. 3547 del 15 novembre 2006 – svincolo subalterni 6, 7, 9 e 10;
  - n. 2647 del 2 ottobre 2007 – svincolo subalterni 5 e 11;
  - n. 297 dell'8 febbraio 2008 – svincolo particella 2650;
  - n. 839 del 9 aprile 2008 – svincolo subalterni 4 (ora sub. 16, 17 (poi sub. 19) e 18), 13 e 14;
  - n. 589 del 22 febbraio 2011 – svincolo subalterni 2 e 15;
  
- sempre a margine della richiamata ipoteca si rilevava l'annotamento n. 838 del 9 aprile 2008 (riduzione di somma);

— gli immobili censiti in catasto al Fg. 1 particella 2651 subalterni 3 e 12 attualmente nella titolarità dell'esecutata risultano gravati, oltre che dall'ipoteca volontaria sopra citata e dal pignoramento eseguito dal creditore precedente, dalle seguenti ulteriori formalità pregiudizievoli:

- ipoteca legale nn. 1860/16854 iscritta il 27 settembre 2012;
- ipoteca legale nn. 563/4681 del 1 marzo 2022;

## PATTI

Come da richiesta per verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sull'immobile oggetto di pignoramento inviata alla Agenzia Entrate con prot. n. 82838/2023 in data 22/12/2023, dalle informazioni disponibili presso il sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato in essere. Dalla documentazione esaminata non risultano essere presenti patti.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è un edificio per civile abitazione, realizzato con concessione edilizia n.44/04 del 29.04.2004 (pratica edilizia n.77/2003) su suolo edificatorio in via Fuheis nella zona di espansione C/4 del P.P. SALSELLO.

L'intervento si riferisce alla costruzione della villa quadrifamiliare su un'area risultante dalla demolizione di una abitazione costituente un corpo di fabbrica unifamiliare, composta da locali ad uso deposito a piano seminterrato, quattro vani ed accessori a piano rialzato e cinque vani ed accessori a primo piano, con i sovrastanti lastrici solari e con circostante scoperto nel quale è ubicata una tettoia, il tutto esteso, tra scoperto e sedime dell'abitazione, circa mq 1696. L'intero edificio si sviluppa su un piano interrato ad uso autorimessa-deposito, un piano seminterrato ad uso tavernetta-deposito-cantina, un piano rialzato destinato ad abitazione.

L'immobile è stato ultimato il 09/11/2005, successivamente è stata presentata al Comune la Denuncia di Attività (DIA prot. n. 20271 del 18.05.2004) per opere determinate da eventi non prevedibili in fase progettuale, connesse alla natura dell'area di intervento. E' stato necessario estendere lo scavo oltre la superficie di sedime del corpo di fabbrica della villa quadrifamiliare. Nel lato nord del lotto di intervento detto scavo è servito alla realizzazione della rampa di accesso ai box-auto interrati posti a quota (-5.00), nel lato sud si è creato un volume, completamente interrato di altezza di m 5.50. Tale volume, mediante la realizzazione di un solaio interposto tra (0.00) e (-5.12) a quota (-2.46) e la realizzazione di una scala interna ha destinato tali ambienti a deposito con altezza pari a 2.46. La ventilazione dei locali è garantita mediante delle bocche di lupo situate ai piedi delle scale di accesso. La costruzione rispetta le norme

della zona relativamente agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle distanze tra fabbricati e le strade. La struttura verticale portante è costituita da pilastri e pareti in c.a. gettate in opera, alle quali è demandato anche il compito di resistere alle azioni orizzontali indotte dal sisma (zona S=6). Gli orizzontamenti a tutti i piani sono costituiti da travi in c.a., gettate in opera, prevalentemente "a spessore", e da solai semi prefabbricati del tipo a struttura mista latero-cementizia, a nervature parallele in c.a.p. Le rampe delle scale sono realizzate a soletta piena in c.a. dello spessore di 12 cm e vincolate alle estremità a travi "a spessore" disposte a quota di piano e di interpiano o pareti in c.a. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali per le unità residenziali. Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati è in buono stato di manutenzione. Gli immobili non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto concerne gli impianti e le finiture interne.

## **PARTI COMUNI**

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto condominiale e lo scoperto di piano terra che prende capo dal civico 2/A di via Al Fuheis è comune esclusivamente tra le unità immobiliari individuate con i subalterni 2, 3, 16, 17 e 18 della stessa particella 2651; inoltre non presenta parti in comune con il deposito contiguo dal punto di vista fisico, ma solo con il box-auto che è di proprietà esclusiva.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

L'unità immobiliare si sviluppa su un doppio livello.

Trattasi di un locale a uso deposito situato al piano seminterrato e interrato, distinto con il numero subalterno 3, a cui si accede, dal cancello in comune con altre proprietà (2, 16, 17, 18) e mediante una scala esterna in c.a. a sviluppo lineare di proprietà esclusiva i cui gradini sono in pietra e le pareti di tamponamento sono in intonaco plastico a quarzo; precisamente si ha accesso all'immobile dalla porta d'ingresso a sinistra per chi scendendo le scale arriva sul pianerottolo del piano semiinterrato.

Il livello seminterrato è composto da un unico ambiente più accessori (bagno e due piccoli ripostigli ricavati nel sottoscala). A mezzo della scala interna ad L posta all'angolo a sinistra di fronte alla porta d'ingresso si accede al livello sottostante interrato, anch'esso vano ad uso deposito, ripostiglio e bagno. Quest'ultimo si sviluppa come segue: scendendo subito a destra si incontra la porta che collega questa unità con il box-auto, mentre a sinistra vi è il secondo bagno. Di fronte alla scala si trova un corridoio che conduce a due stanze ad uso deposito e ripostiglio. L'intero volume è interrato, e se non fosse per la presenza della finestra che dà direttamente sul pianerottolo del primo livello e una finestra sopra luce che dà direttamente sulle scale interne sarebbe completamente non illuminato.

Il pavimento dell'appartamento è costituito da piastrelle in ceramica con finitura opaca di colore chiaro. Sussegue il bagno, unico per questo livello, sulla cui parete, entrando, di fronte si trovano un attacco lavandino, bidet, wc tutti posizionati in batteria. Le ceramiche del bagno rivestono le pareti fino ad una altezza di 1,20 m dello stesso colore del pavimento, tonalità chiare, le cui piastrelle hanno un formato di 10x10 cm; mentre al piano S2 le piastrelle del bagno sono in ceramica colorata arancione-giallo, di formato 10x10 cm e sono utilizzate le stesse anche per il pavimento. In quest'ultimo bagno sulla parete entrando di fronte si trovano un attacco lavandino, bidet, wc anch'essi posizionati in batteria e vasca da

bagno; inoltre qui è installato lo scaldacqua. Entrambi i bagni hanno l'areazione forzata e prendono luce da porzioni di muro costituito da mattoni vetrocemento. Si precisa che l'altezza utile dei vani è di ca. 2,46 m per il piano seminterrato e di ca. 2.34 m per il piano interrato. A dare spazialità è la scala interna a vista il cui volume in totale ha un'altezza di 5.12 m. L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche di un locale deposito connesso ad abitazioni, e appartiene ad un fabbricato con peculiarità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio, rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale di quella zona. Il pavimento, il rivestimento dei bagni, gli infissi interni ed esterni e la pitturazione, si trovano in un buono stato di conservazione considerando che il fabbricato è di recente costruzione (2004). Anche se si tratta di un locale deposito sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico, allarme, gas) che risultano autonomi dal Condominio. Come dichiarato dal rappresentante legale della società esecutata, essi risultano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, anche stante la irreperibilità della documentazione amministrativa e tecnica, nonché dal libretto di uso e manutenzione richiesti ma mai pervenuti.

Nessun fenomeno di condensa, circoscritto alla zona più esposta, lato muro esterno a confine.

E' pertinenza dell'unità immobiliare il box-auto, al piano interrato adiacente alla corsia di manovra e distinto con il numero subalterno "12" e con accesso dalla rampa comune di via Al Fuheis civico 2. Non si è a conoscenza di altre eventuali fatture insolite relative alle utenze dell'immobile, sennò quelle relative alle rate del condominio non pagate (come allegato) e non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/ APE in quanto l'immobile in oggetto non è soggetto agli obblighi di cui alla suddetta normativa per la Certificazione Energetica (D.L.vo 19 agosto 2005 n.192, come modificato dal D.L.vo 29 dicembre 2006 n.311 e D.L. 112/2008 convertito il 6 agosto 2008 n.133 e dal Decreto Interministeriale del 26 giugno 2009 pubblicato nella G.U. n.158 del 10 luglio 2009).

Per quanto riguarda le componenti edilizie:

- infissi esterni:** anta doppia a battente e realizzati in legno a vetro doppio;
- protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in legno;
- infissi interni:** ad anta a battente realizzati in legno;
- pavimenti e rivestimenti:** in ceramica con finiture lucida e opaca di formato variabile.

Per quanto riguarda gli impianti:

- elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V, normale stato d'uso;
- antifurto:** a contatti perimetrali e sensori di movimento, normale stato d'uso;
- citofonico:** audio e video, normale stato d'uso;
- gas:** sottotraccia con alimentazione a canali coibentanti con alimentazione a gas di città, conforme;
- fognatura:** tubi in PVC, la rete di smaltimento è realizzata con recapito in collettore o rete comunale, normale stato d'uso;
- idrico:** sottotraccia con alimentazione in autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene normale stato d'uso;
- termico:** sottotraccia con alimentazione in tubi in rame, vi è la presenza dell'attacco caldaia (non è presente la caldaia) e impianto di riscaldamento collegato ai termosifoni, normale stato d'uso;
- acqua calda/sanitaria:** presenza di scaldabagno;
- impianto di condizionamento:** presente con l'installazione dell'unità interna solo sul primo livello S1.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 83,35 così suddivisa:

- locale deposito piano S1: mq 37,65
- locale deposito piano S2: mq 44,70
- Area scoperta di pertinenza esclusiva-rampa scale esterna: mq 9,96 (calcolata per il 10%).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Il box-auto oggetto di stima è costituito da un unico vano di circa 19,52 mq (comprese le murature), confinante con la rampa di scorrimento. E' presente la serranda di chiusura e la pavimentazione è in cemento industriale e la pitturazione non necessita di manutenzione. Esso ha la possibilità di ospitare una sola automobile, oltre a scaffalature, ha una larghezza di 2,95 m e una lunghezza di 5,73. E' posizionato vicino alla rampa di ingresso/uscita del piano interrato e questo ne facilita la manovra di ingresso/uscita ed inoltre è collegato internamente mediante una porta con il locale deposito.

Per quanto riguarda le componenti edilizie:

- pareti esterne**: costruite in muratura di mattoni forati.
- pavimenti**: cemento industriale opaco.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo 15 Gennaio 2023 gli immobili oggetto di stima risultavano occupati sine titolo dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi residente in via ) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla data di deposito del presente elaborato peritale gli immobili oggetto di stima risultano liberi da persone e cose (giusto verbale di accesso redatto dal custode in data 16/02/2024, ritualmente versato agli atti del procedimento).

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/2005 al 05/03/2024	**** Omissis ****  Proprietà' 1000/1000	<b>COSTITUZIONE-Pratica n. BA0326694</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/09/2005	4405.1/2005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/2005 al 05/03/2024	**** Omissis ****  Proprietà' 1000/1000	<b>COSTITUZIONE-Pratica n. BA0326694</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/09/2005	4405.1/2005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**STORIA DEL DOMINIO**

L'Abitazione in villini (A7) in Bisceglie identificata in catasto al foglio 1 particella 596 è pervenuta alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 02.02.2004 in notar Consiglio Pietro di Bisceglie (BT) rep. n. 32754/13063, trascritto il 18.02.2004 ai nn. 3346/2472, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla quale quanto sopra, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, (Area urbana di cui al foglio 1 particelle 184 e 596 con ivi Fabbricato scheda Ute n.71 del 1974), era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di divisione del 27.04.1974 in notar Bonito Ivo di Bisceglie (BT) rep. n. 14177, trascritto il 09.05.1974 ai nn. 9321/7427, da potere di se stessa e dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente dalla successione testamentaria della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, denuncia n.57 volume 183, presentata all'Ufficio Registro di Bisceglie (BT) il 30.12.1972, trascritta





il 23.01.1973 ai nn. 7659/7156.

Come si evince dalle visure storiche catastali la particella 596 Catasto Terreni è stata soppressa ed ha originato la particella 2560, che è stata soppressa. Essa è passata all'Urbano ed ha assunto il n. 2651.

Oggi di detto ente urbano appartengono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le seguenti unità:

- Magazzino (C2) distinto in catasto al foglio 1 particella 2651 sub.3
- Autorimessa (C6) distinta in catasto al foglio 1 particella 2651 sub.12

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Trani-Territorio-Servizio aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 29/07/2004

Reg. gen. 16390 - Reg. part. 3420

Quota: Durata 2 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Lotto edificabile in Bisceglie foglio 1 particella 2560 - Terreno in Bisceglie foglio 1 particella 596

Importo: € 760.000,00

A favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA, SOCIETA' PER AZIONI

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 380.000,00

Rogante: Pubblico ufficiale CONSIGLIO PIETRO

Data: 21/07/2004

N° repertorio: 33435

N° raccolta: 13429

Note: *A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:*

- In data 15.11.2006 ai nn. 27440/3547 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.6 Libera foglio 1 particella 2651 sub.10 Libera foglio 1 particella 2651 sub.7 Libera foglio 1 particella 2651 sub.9;
- In data 02.10.2007 ai nn. 23755/2647 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.5 Libera foglio 1 particella 2651 sub.11;
- In data 08.02.2008 ai nn. 2647/297 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2650;
- In data 09.04.2008 ai nn. 7045/838 di riduzione di somma Riduzione della somma dovuta da Euro 380.000,00 ad Euro 185.000,00;
- In data 09.04.2008 ai nn. 7046/839 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.4 Libera foglio 1 particella 2651 sub.13 Libera foglio 1 particella 2651 sub.14;
- In data 22.02.2011 ai nn. 4082/589 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.2 Libera foglio 1 particella 2651 sub.15.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 27/09/2012

Reg. gen. 16854 - Reg. part. 1860

Quota: avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà: - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.12 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.3

Importo: € 121.740,28

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.870,14

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 1014

N° raccolta: 1412

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO

Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità

Immobiliare di TRANI il 01/03/2022

Reg. gen. 4681 - Reg. part. 563

Quota: quota dell'intero in piena proprietà: - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.12 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.3

Importo: € 76.201,12

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.100,56

Data: 28/02/2022

N° repertorio: 7633

N° raccolta: 1422

**Trascrizioni**

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-verbale di pignoramento immobili del 10/02/2023**

Trascritto a TRIBUNALE DI TRANI UNEP Sede TRANI il 16/03/2023

Reg. gen. 5968 - Reg. part. 4837

Quota: dell'intero in piena proprietà di - Area urbana (F1) in Bisceglie foglio 1 particella 2560 - Terreno in Bisceglie foglio 1 particella 596

A favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 10/02/2023

N° repertorio: 307/2023

Note: Gli immobili di cui al "quadro b" in forza di variazioni del 04/05/2005 e 04/03/2013 risultano soppressi dando origine agli attuali identificativi catastali (Urbano fg.1 particella 2651 sub. 3 cat. C/2 mq.75; Urbano fg.1 particella 2651 sub.12 cat. C/6 mq.16).

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso Agenzia del territorio si è appurato che l'onere per la cancellazione di tutte le sopraindicate formalità pregiudizievoli è a carico della procedura.



## NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.135 del 6-6-1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n.4046 del 2-8-1975. Riapprovato con DPRP n. 483 del 28.02.1977, l'immobile ricade in zona di residenza stagionale e turistica (omogenea C) di P.R.G. - Zona RESIDENZIALE - TURISTICA C4.

### ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED INDICI:***

#### **Art.41 Zona residenziale-turistica "Salsello".**

La zona tra la S.S 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano, denominata "Salsello", è destinata all'insediamento di case unifamiliari, o al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari. Le aree destinate a pubbliche attrezzature, nel P.R.G., risultano indicate e dimensionate, ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda al P.P. Questo potrà inoltre stabilire, per la salvaguardia di alcuni caratteri di paesaggio i materiali ed i colori da usarsi nella edificazione.

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO SALSELLO**

#### ***Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona residenziale turistica (OMOGENEA C4-C5)***

La zona C4, divisa in due fasce omogenee, una costiera (C4a) ed una interna (C4b), è da intendersi come "area urbanisticamente già definita" e quindi "zona di completamento" in quanto già dotata di opere di urbanizzazione primarie (reti idrica, elettrica, fognante, telefonica, stradale e parcheggi) collegate funzionalmente con quelle comunali in cui esiste un tessuto edificato. Pertanto nelle zone suddette (C4a e C4b) è possibile per lotti di completamento il rilascio della concessione edilizia singola senza il ricorso a studi planivolumetrici. Per alcune aree invece di rilevante estensione, non ancora edificate, è stato redatto uno studio planivolumetrico oggetto del presente Piano Particolareggiato. I proprietari ricadenti in queste aree potranno ottenere la concessione nel rispetto delle caratteristiche compositive delle singole costruzioni e rispetto delle viabilità secondarie definite nel P.P.

#### **Norme di edificazione:**

#### **ZONA C4b: CASE AD UN PIANO O DUE PIANI (ivi compreso il piano terra o rialzato)**

- Sc max:20%;
- H max da misurarsi dal piano di campagna al punto medio della superficie coperta e comunque con non più di due piani (ivi compreso il piano terra o rialzato): m 8 mt circa;
- Iff max: 0,8 mc/mq;
- Distanza minima dai confini interni e laterali pari all'altezza dell'edificio con min. 5 mt;
- Lotto minimo: mq 800.

Per tutte le tipologie (C4a-C4b-C5) saranno ammessi porticati e logge coperte purché a distanza regolamentare dai confini ed in percentuale massima pari al 40% della superficie coperta della costruzione.

### **INTERVENTO EDIFICATORIO E RISPETTO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

Ogni intervento edificatorio, compreso la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, dovrà attuarsi nel rispetto delle seguenti norme:

- a) rispetto della viabilità pubblica e privata prevista nel P.P.;
- b) per le zone C4-C5 rispetto degli indici e parametri della zona;



c) per le zone C4a e C4b per ogni lotto, ivi compresi quelli di completamento, può essere variata la sola tipologia relativa alla funzione unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare e da ville a schiera a interventi unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche definite nel P.P.

d) per le zone C5 all'interno di ogni lotto, fermo restando il rispetto delle caratteristiche architettoniche delle costruzioni previste nel P.P., può essere variata la sola tipologia relativa alla funzione unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare e quadrifamiliare di esse, sempre in riferimento a quelle indicativamente riportate nel P.P.

e) Le murature esterne delle costruzioni dovranno essere intonacate e dipinte in bianco. Solo alcune parti di esse potranno essere rivestite con pietra naturale. E' fatto assoluto divieto di realizzare coperture a tetto con falde inclinate, fatta eccezione per i porticati e pensiline; abbattere gli alberi di olivo esistenti.

f) Le recinzioni dei lotti devono essere attuate, sui lati prospicienti strade e spazi sia pubblici che privati, con muretti a secco di pietra locale o con semplici ringhiere metalliche opportunamente mimetizzate da siepi sempreverdi.

g) Le strade e gli spazi privati, comuni a più lotti previsti nel presente P.P., pur se computabili ai fini del calcolo della superficie coperta e della cubatura consentita, all'atto del rilascio della concessione edilizia, dovranno essere messe a disposizione dei lotti serviti dalle stesse e saranno sistemate a cura e spese di tutti gli utenti: pertanto le relative recinzioni dovranno essere realizzate a filo strada.

h) E' possibile per ogni singolo lotto di proprietà realizzare anche un numero diverso di unità abitative rispetto a quelle indicate nei planivolumetrici del P.P., nel rispetto delle cubature massime realizzabili e delle norme tecniche di attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Bisceglie in data 02 Febbraio 2024 sono emerse le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

• **RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 77/2003 n. prot. 24167** del 25/08/2003 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale rappresentante della soc. "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" per la realizzazione di villa quadrifamiliare in via Al Fuheis - Comune di Bisceglie, mappale n. 596 Fg. 1 da destinare ad uso residenziale, parere favorevole da parte della Commissione edilizia il 30/09/2003, rilasciato PERMESSO DI COSTRUIRE n. 44/2003 in data 29/04/2004.

• **PRATICA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. n. 20271 del 18/05/2004** per la realizzazione di un piano interrato (-5.00 mt) destinato a parcheggio, box auto, deposito.

• **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI in data 11/01/2006 N. PROT. 001070 DEL c.e.c. N. 44/2004 del 29/04/2004 e successive D.I.A. del 18/05/2004 e del 19.05.2005.**

• **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO GENERALE** con PRATICA presentata all'Ufficio del Genio Civile di Bari del 17/03/2006.

• **RICHIESTA PER certificato DI AGIBILITA' PROT.N. 0018343 del 09/05/2007, rilasciata**



autorizzazione il 24/10/2007 CON N.46/2007.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'autorizzazione.

Dallo stato rilevato si è constatato che sono state realizzate delle opere in difformità a quanto dichiarato, consistenti nella realizzazione di lievi modifiche interne che mantengono pressoché invariata la distribuzione degli ambienti.

Le opere in difformità consistono nella realizzazione di una scala interna a sviluppo lineare posizionata nell'angolo opposto rispetto a quella a chiocciola presentata nel progetto al Comune e il tramezzo del bagno del secondo livello completamente specchiato rispetto a quello rappresentato nel progetto presentato, al livello interrato S2 è posizionata la porta che collega il deposito con il box auto.

Un'altra incongruenza presente è l'indicazione dell'altezza interna che risulta essere di 2.50 mt per entrambi i livelli, ma che in realtà è di 2.46 mt per S1 e di 2.34 mt per S2 .

Sulla base dei rilevati effettuati, delle verifiche amministrative e sulle indicazioni da parte del Comune di Bisceglie sulle procedure per l'ottenimento della sanatoria si dovrà intervenire secondo quanto segue:

D.P.R. 380/2001

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività







e accertamento di conformità



1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Di conseguenza si dovranno considerare le spese relative all'accertamento di conformità urbanistico-edilizia, infatti si dovrà intervenire predisponendo una pratica di CILA in sanatoria per le opere interne con sanzione pecuniaria di euro 1.000, pratica catastale comprese spese ed onorario tecnico.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

- Costi di regolarizzazione: oneri tecnici della pratica edilizia in sanatoria + sanzione: € 2.200,00

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

- Costi di regolarizzazione: spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale: € 800,00

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** L'immobile risulta conforme, NESSUNA DIFFORMITÀ

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** L'immobile risulta conforme, NESSUNA DIFFORMITÀ.

Si può quindi stimare il valore del bene al netto delle spese da sostenere per gli oneri tecnici della pratica edilizia in sanatoria, versamento della sanzione amministrativa, la nuova scheda catastale con diritti e tributi (1.200,00 + 1000,00 + 800,00 = totale euro 3.000,00).



ASTE  
GIUDIZIARIE

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di altre eventuali fatture insolute relative alle utenze dell'immobile, tranne quelle relative alle spese condominiali comprendenti rata consumi idrici, rate ordinarie condominio e riporto anno precedente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia con un totale spese per l'anno in corso e precedente di € 578,38.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- **Procedimento di stima:** comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio.
- **Criterio di misurazione consistenza reale:** Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- **Criterio di calcolo consistenza commerciale:** D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### STIMA DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima diretto (definito anche metodo di stima sintetica), che determina il più probabile valore ricercato per un bene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima per caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, ecc..) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade) ricadenti nello stesso segmento di mercato, di cui si abbia certezza della loro quotazione.

Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per gli immobili in oggetto.

La ricerca è stata finalizzata alla raccolta dei dati e informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, come le quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie.

Una volta eseguite tutte le verifiche necessarie per individuare il bene con tutte le sue caratteristiche ed accertare il suo grado di commerciabilità, l'operazione successiva svolta è stata l'indagine di mercato. La ricerca è stata finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni da assumere come riferimento.

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

**Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio, poste ai piani seminterrato S1 e interrato S2 del complesso residenziale sito nel Comune di Bisceglie alla Via Al Fuheis n.2A, fabbricato plurifamiliare (quadrifamiliare) composto come segue:

- quattro unità abitative (strutturalmente indivise), costituite da piano interrato, destinato a deposito e box-auto (per un totale di sette, piano seminterrato, destinato a deposito, piano rialzato, destinato ad abitazione ed un vano deposito sul lastrico solare;
- tre unità, destinate a deposito, costituite da piano interrato e piano seminterrato;
- una unità, destinata a deposito, costituita da piano rialzato e un vano sul lastrico solare.

Si trova in un quartiere, principalmente residenziale di villeggiatura estiva. Su un'area del Piano particolareggiato della Zona Residenziale Turistica "Salsello" approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 367 del 05.05.1998, per gli effetti dell'art. 21, comma 11 della L.R. 31.05.1980, n. 56 con Concessione Edilizia 44/2004 e successiva DIA del 19.05.2005. A causa di eventi non prevedibili in fase progettuale connessi alla natura dell'area di intervento con la quale è stato necessario estendere lo scavo oltre la superficie di sedime del corpo di fabbrica, si è realizzato nel lato sud l'attuale volume ad uso deposito dell'immobile oggetto di pignoramento, completamente interrato di altezza m 5,12 con un solaio interposto tra 0.00 e -5.12 a quota -2.46 rispetto al piano terra a cui si accede mediante una scala rampa dal piano terra (0.00 m) e che non ha nessun rapporto con le unità residenziali della quadrifamiliare concessionate. Il complesso residenziale è ubicato in una zona turistica residenziale "Salsello" che comprende le aree tra la linea di costa e la ferrovia Bologna-Otranto ad ovest del centro abitato. Tale zona è destinata all'insediamento di case unifamiliari al massimo quadrifamiliari; anche se la soluzione tipologica più diffusa è quella a schiera come il caso del fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di pignoramento. Si tratta della zona C4b, fascia omogenea interna, un'area urbanisticamente di completamento già definita.

L'area in cui è collocato il bene ha assunto una grande valenza turistica, con la presenza soprattutto di ville utilizzate nella stagione estiva e risulta poco distante dal mare a circa 600 m. La presenza di parcheggi nella zona è regolamentata da aree a pagamento comunali, oltre a rilevare servizi quali bar e ristoranti a servizio dell'area a vocazione turistica. Il fabbricato è ubicato in una zona mista residenziale/commerciale ben servita e i più importanti centri limitrofi e le attrazioni storico paesaggistiche sono: lungomare via Vito Siciliani, porto, p.zza Vittorio Emanuele, Parco Comunale di Nassirya, Parco Comunale Sant'Andrea, centro storico e Stazione Ferroviaria FF.SS. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle vicinanze altri servizi come: Hotel, ristoranti, pizzerie e bar, impianti sportivi, centri educativi, bancomat, supermercati, stazioni di servizio, farmacie e spazi destinati al verde attrezzato. Il fabbricato ha una distanza dalla ferrovia di 2,8 Km, è posto a pochi minuti a piedi dalla fermata dell'autobus, è distante dal porto di 2,6 Km, dalla superstrada è distante di 6,2 Km, dall'Ospedale Vittorio Emanuele II è distante di 1,5 Km. Inoltre per la sua posizione strategica a pochi metri dal via Giovanni Bovio, strada che si collega alla Str. Adriatica che collega il comune di Bisceglie con quello di Trani, dista dal centro di Trani di 6 Km circa.

Al locale deposito si accede attraverso un cancello distinto dal numero civico 2A, mentre il vano posto-auto si trova al piano interrato del medesimo locale deposito, avente accesso sia dalla rampa di discesa carrabile di Via AL FUHEIS attraverso un cancello arretrato rispetto alla strada, che attraverso una porta dal piano interrato, accessibile direttamente dall'interno del locale deposito.

Scendendo le scale interne del locale deposito, il box-auto si trova subito sulla prima porta che si incontra a destra, mentre raggiungendo il box auto dalla rampa carrabile, esso è confinante con la corsia di scorrimento.

Sono parti comuni al fabbricato in oggetto: l'area scoperta esterna del viale che conduce alla scala per accedere al piano seminterrato, i percorsi carrabili e pedonali del piano interrato adibito a garage.



**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

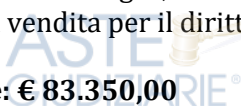


Il locale deposito ha una superficie commerciale di 83,35 mq compresa l'area scoperta di pertinenza esclusiva con un'altezza interna di 2,46 m (PIANO S1) e di 2,34 (PIANO S2) per la quota di 1/1 di proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2651, Sub. 3, Categoria C2

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

**Valore di stima del bene: € 83.350,00**



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**Banca dati OMI** Consultazione valori immobiliari al secondo semestre dell'anno 2022 reperito sul sito dell'Agenzia delle Entrate: [www.agenzieentrate.it](http://www.agenzieentrate.it):



Si sono consultati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati a partire da gennaio 2023. Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati:

- mese/anno di stipula dell'atto di compravendita;
- tipologia dell'atto di compravendita;
- numero degli immobili compravenduti nell'atto;
- corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto;
- comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza /superficie catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

zona OMI D2 - Periferica/VIA LIBERTA`-PANORAMICA U. PATERNOSTRO-VIALE PONTE LAMA-VIA G. BOVIO

Atto di compravendita - Repertorio n. 31154/Raccolta 12175

Numero immobili: 2

Comune di BISCEGLIE Zona OMI: D2 Immobile: Locale ad uso deposito C2 e box auto C6 103 mq

Corrispettivo dichiarato-Prezzo unitario: 100.000 €/103 mq =970,87 €

**Agenzie immobiliari del territorio**

- 1) agente immobiliare (27/02/2024) = **Valore minimo: 809,00 - Valore massimo: 931,00** - VALORE MEDIO=870,00 €;
- 2) agente immobiliare (27/02/2024) = **Valore minimo: 796,00 - Valore massimo: 916,00** - VALORE MEDIO=856,00 €;
- 3) agente immobiliare (27/02/2024) = **Valore minimo: 805,00 - Valore massimo: 926,00** - VALORE MEDIO=865,00 €;

tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA  
pag. 27





**Agenzia del territorio - Quotazioni OMI:**

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del territorio - Quotazioni OMI, in corrispondenza di magazzini in stato conservativo normale, relativo alla zona in esame (codice zona: D2) della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da un valore minimo di 800,00 euro/mq a un valore massimo di 1200,00 euro/mq.

La stima fa riferimento ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare) confrontati con il prezzo unitario di compravendita, dedotto dalla consultazione del titolo di proprietà di immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative allo stato di conservazione, alle dimensioni analoghe effettuata presso l' Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani e il valore commerciale dedotto dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari del territorio. Come parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità, espresso dal metro quadrato. Nella seguente stima si fa riferimento alla superficie commerciale, calcolata seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, parametro usato comunque nelle compravendite.

Criteria generali

1. Nella determinazione della superficie dei vani principali e accessori diretti, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
5. nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
6. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare come balconi, terrazzi e similari, la superficie viene computata nella misura del 10% e la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.
7. Per le pertinenze esclusive, quindi la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:
  - del 50% se comunicanti con i locali di cui al precedente punto 1);
  - del 25% se non comunicanti con i locali di cui al precedente punto 1).

Ai fini della stima la superficie commerciale lorda ammonta a 83,35 mq così computata:

- deposito S1: 37,16 mq
- deposito S2: 44,70 mq
- area esterna per scala di accesso ad uso esclusivo del locale: 10 % di 9,96 mq = 0,996 mq

In base alle quotazioni immobiliari "Valori di Mercato - Semestre 2023/1 - elaborazione del 12-FEB-24 - zona D2", relative all'area in cui insiste il bene di stima, riportate nella Banca dati degli elenchi semestrali forniti dall'Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate, si reperisce il valore, con riferimento al primo semestre del 2023 alla zona D2, ai magazzini allo stato conservativo normale. I valori contenuti nella citata banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio della stessa, poiché nel mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere. Per questo motivo, per





ottenere una stima più attendibile rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, il calcolo finale si sviluppa in funzione del valore medio tra i TRE valori considerati, quello derivante dagli atti di compravendita considerati, quello riferito alle agenzie immobiliari e il valore relativo alle quotazioni OMI.

La sottoscritta, visti i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui si trova l'immobile e di quelle dell'unità immobiliare, i dati relativi alla costruzione, lo stato conservativo delle finiture e gli impianti della costruzione, nella valorizzazione del bene, ha considerato come **VALORE COMMERCIALE UNITARIO** la media dei tre valori considerati (quello derivante dagli atti di compravendita, quello riferito alle agenzie immobiliari e il valore massimo relativo alle quotazioni OMI).

**VALORE COMMERCIALE UNITARIO** =  $(970 + 864 + 1200,00) \text{ euro/mq} / 3 = 1011,33 \text{ euro/mq}$

Il prezzo unitario di stima considerato è di **1000,00 euro/mq**.

#### **VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO**

- Superficie commerciale  $Sc = 83,35 \text{ mq}$
- Prezzo medio unitario rilevato nella zona  $P = 1000,00 \text{ euro/mq}$

**VALORE REALE DI MERCATO "Vm" =  $Sc \times P = 83.350,00 \text{ euro}$**

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Il box-auto ha una superficie commerciale di 19,52 mq e ha un'altezza interna di 2.70 mt per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2651, Sub. 12, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 18.544,00**

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### **Agenzie immobiliari del territorio:**

- 1) agente immobiliare (27/02/2024) = **Valore minimo: 800,00 - Valore massimo: 1.000,00- VALORE MEDIO=900,00 €;**
- 2) agente immobiliare (27/02/2024) = **Valore minimo: 900,00 - Valore massimo: 1.100,00-VALORE MEDIO=1000,00 €;**

#### **Agenzia del territorio - Quotazioni OMI:**

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del territorio - Quotazioni OMI, in corrispondenza di autorimessa in normale stato conservativo, relativo alla zona in esame (codice zona: D2) della stessa

natura di quello oggetto di stima, varia da un valore minimo di 950,00 euro/mq a un valore massimo di 1150,00 euro/mq.

Si fa osservare che i valori pubblicati da alcune agenzie immobiliari interpellate, sono molto vicini a quello ottenuto dalla media dei due valori OMI; infatti le quotazioni degli immobili simili a quello oggetto di stima e ricadenti nella stessa zona oscillano dai 800,00 euro/mq ai 1000,00 euro/mq.

La sottoscritta, nella valorizzazione del bene, ha considerato come **VALORE COMMERCIALE UNITARIO** il valore definito dalla media dei due valori considerati (quello derivante dall'indagine condotta presso le agenzie immobiliari e quello minimo relativo alle quotazioni OMI).

**VALORE COMMERCIALE UNITARIO** =  $(950,00 + 950,00)$  euro/mq / 2 = 950,00 euro/mq

Il prezzo così considerato è di 950,00 euro/mq.

### **VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO**

- Superficie commerciale **Sc** = 19,52 mq
- Prezzo medio unitario rilevato nella zona **P** = 950,00 euro/mq

**VALORE REALE DI MERCATO "Vm" = Sc x P = 18.544.00 euro**

Dal valore medio, ottenuto dai dati delle compravendite, si deduce un valore unitario con riferimento alle superfici commerciali. Tale valore rappresenterebbe quindi, se non fosse per il limitato numero dei casi riscontrati, già un parametro idoneo da utilizzare. Di conseguenza, si ritiene utile utilizzarlo per una preventiva verifica e in seguito parametrarlo con il valore unitario, di seguito riportato.

In base alle quotazioni immobiliari, relative all'area in cui insiste il bene di stima, riportate nella Banca dati degli elenchi semestrali forniti dall'Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate, si reperisce il valore, con riferimento al primo semestre del 2023 alla zona D2, alle autorimesse allo stato conservative normale. I valori contenuti nella citata banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio della stessa, poiché nel mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere. Per questo motivo, per ottenere una stima più attendibile rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, il calcolo finale si sviluppa in funzione del valore medio tra i due valori considerati, quello derivante dagli atti di compravendita e quello relativo alle quotazioni OMI.

La sottoscritta, nella valorizzazione dei beni oggetto di perizia, ha considerato come valore congruo 1000,00 euro/mq per il locale adibito e 950,00 euro/mq per il posto-auto, in quanto l'immobile si trova in un contesto condominiale di una zona turistica e residenziale della città di Bisceglie ed è molto vicino al mare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Direzione Provinciale BARLETTA-ANDRIA -TRANI, Ufficio Territoriale Trani, agenzie: professionisti del settore della zona in cui si trova il bene oggetto di stima, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2024 reperito sul sito dell'Agenzia delle Entrate: [www.agenzieentrate.gov.it](http://www.agenzieentrate.gov.it)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Deposito Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, piano Piano S1 - S2	83,35 mq	1.000,00 €/mq	€ 83.350,00	100,00%	€ 83.350,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2	19,52 mq	950,00 €/mq	€ 18.544,00	100,00%	€ 18.544,00
Valore di stima:					€ 101.894,00

**Valore di stima: € 101.894,00**

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**Deprezamenti**

- Spese di regolarizzazione delle difformità: **€ 3.000,00**
- Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 578,38**
- **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**  
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.094,7**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**
- Riduzione per arrotondamento: **€ 220,92**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.000,00**

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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Andria, li 08/03/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sgaramella Giuseppina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ VERBALE DI SOPRALLUOGO E COMUNICAZIONE ALLE PARTI
- ✓ ELABORATO GRAFICO DI RILEVO
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ ISPEZIONI IPOTECARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPINA SGARAMELLA  
pag. 32

ASTE GIUDIZIARIE®





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio, poste ai piani seminterrato S1 e interrato S2 del complesso residenziale sito nel Comune di Bisceglie alla Via Al Fuheis n.2A, fabbricato plurifamiliare (quadrifamiliare) composto come segue:

-quattro unità abitative (strutturalmente indivise), costituite da piano interrato, destinato a deposito e box-auto (per un totale di sette, piano seminterrato, destinato a deposito, piano rialzato, destinato ad abitazione ed un vano deposito sul lastrico solare;

-tre unità, destinate a deposito, costituite da piano interrato e piano seminterrato;

-una unità, destinata a deposito, costituita da piano rialzato e un vano sul lastrico solare.

Si trova in un quartiere, principalmente residenziale di villeggiatura estiva. Su un'area del Piano particolareggiato della Zona Residenziale Turistica "Salsello" approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 367 del 05.05.1998, per gli effetti dell'art. 21, comma 11 della L.R. 31.05.1980, n. 56 con Concessione Edilizia 44/2004 e successiva DIA del 19.05.2005. A causa di eventi non prevedibili in fase progettuale connessi alla natura dell'area di intervento con la quale è stato necessario estendere lo scavo oltre la superficie di sedime del corpo di fabbrica, si è realizzato nel lato sud l'attuale volume ad uso deposito dell'immobile oggetto di pignoramento, completamente interrato di altezza m 5,12 con un solaio interposto tra 0.00 e -5.12 a quota -2.46 rispetto al piano terra a cui si accede mediante una scala rampa dal piano terra (0.00 m) e che non ha nessun rapporto con le unità residenziali della quadrifamiliare concessionate. Il complesso residenziale è ubicato in una zona turistica residenziale "Salsello" che comprende le aree tra la linea di costa e la ferrovia Bologna-Otranto ad ovest del centro abitato. Tale zona è destinata all'insediamento di case unifamiliari al massimo quadrifamiliari; anche se la soluzione tipologica più diffusa è quella a schiera come il caso del fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di pignoramento. Si tratta della zona C4b, fascia omogenea interna, un'area urbanisticamente di completamento già definita.

L'area in cui è collocato il bene ha assunto una grande valenza turistica, con la presenza soprattutto di ville utilizzate nella stagione estiva e risulta poco distante dal mare a circa 600 m. La presenza di parcheggi nella zona è regolamentata da aree a pagamento comunali, oltre a rilevare servizi quali bar e ristoranti a servizio dell'area a vocazione turistica. Il fabbricato è ubicato in una zona mista residenziale/commerciale ben servita e i più importanti centri limitrofi e le attrazioni storico paesaggistiche sono: lungomare via Vito Siciliani, porto, p.zza Vittorio Emanuele, Parco Comunale di Nassirya, Parco Comunale Sant'Andrea, centro storico e Stazione Ferroviaria FF.SS. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle vicinanze altri servizi come: Hotel, ristoranti, pizzerie e bar, impianti sportivi, centri educativi, bancomat, supermercati, stazioni di servizio, farmacie e spazi destinati al verde attrezzato. Il fabbricato ha una distanza dalla ferrovia di 2,8 Km, è posto a pochi minuti a piedi dalla fermata dell'autobus, è distante dal porto di 2,6 Km, dalla superstrada è distante di 6,2 Km, dall'Ospedale Vittorio Emanuele II è distante di 1,5 Km. Inoltre per la sua posizione strategica a pochi metri dal via Giovanni Bovio, strada che si collega alla Str. Adriatica che collega il comune di Bisceglie con quello di Trani, dista dal centro di Trani di 6 Km circa.

Al locale deposito si accede attraverso un cancello distinto dal numero civico 2A, mentre il vano posto-auto si trova al piano interrato del medesimo locale deposito, avente accesso sia dalla rampa di discesa



carrabile di Via AL FUHEIS attraverso un cancello arretrato rispetto alla strada, che attraverso una porta dal piano interrato, accessibile direttamente dall'interno del locale deposito.

Scendendo le scale interne del locale deposito, il box-auto si trova subito sulla prima porta che si incontra a destra, mentre raggiungendo il box auto dalla rampa carrabile, esso è confinante con la corsia di scorrimento.

Sono parti comuni al fabbricato in oggetto: l'area scoperta esterna del viale che conduce alla scala per accedere al piano seminterrato, i percorsi carrabili e pedonali del piano interrato adibito a garage.

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2A, PIANO S1 - S2**

Il locale deposito ha una superficie commerciale di 83,35 mq compresa l'area scoperta di pertinenza esclusiva con un'altezza interna di 2,46 m (PIANO S1) e di 2,34 (PIANO S2) per la quota di 1/1 di proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2651, Sub. 3, Categoria C2

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA AL FUHEIS N. 2, PIANO S2**

Il box-auto ha una superficie commerciale di 19,52 mq e ha un'altezza interna di 2.70 mt per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2651, Sub. 12, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.135 del 6-6-1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n.4046 del 2-8-1975. Riapprovato con DPRP n. 483 del 28.02.1977, l'immobile ricade in zona di residenza stagionale e turistica (omogenea C) di P.R.G. - Zona RESIDENZIALE - TURISTICA C4.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED INDICI:**

**Art.41 Zona residenziale-turistica "Salsello"**

La zona tra la S.S 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano, denominata "Salsello", è destinata all'insediamento di case unifamiliari, o al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari. Le aree destinate a pubbliche attrezzature, nel P.R.G., risultano indicate e dimensionate, ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda al P.P. Questo potrà inoltre stabilire, per la salvaguardia di alcuni caratteri di paesaggio i materiali ed i colori da usarsi nella edificazione.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO SALSELLO**

***Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona residenziale turistica (OMOGENEA C4-C5)***

La zona C4, divisa in due fasce omogenee, una costiera (C4a) ed una interna (C4b), è da intendersi come "area urbanisticamente già definita" e quindi "zona di completamento" in quanto già dotata di opere di urbanizzazione primarie (reti idrica, elettrica, fognante, telefonica, stradale e parcheggi) collegate funzionalmente con quelle comunali in cui esiste un tessuto edificato. Pertanto nelle zone suddette (C4a e C4b) è possibile per lotti di completamento il rilascio della concessione edilizia singola senza il ricorso a studi planivolumetrici. Per alcune aree invece di rilevante estensione, non ancora edificate, è stato redatto uno studio planivolumetrico oggetto del presente Piano Particolareggiato. I proprietari ricadenti in queste aree potranno ottenere la concessione nel rispetto delle caratteristiche compositive delle

ASTE GIUDIZIARIE®  
singole costruzioni e rispetto delle viabilità secondarie definite nel P.P.

Norme di edificazione:

**ZONA C4b: CASE AD UN PIANO O DUE PIANI (ivi compreso il piano terra o rialzato)**

- Sc max:20%;
- H max da misurarsi dal piano di campagna al punto medio della superficie coperta e comunque con non più di due piani (ivi compreso il piano terra o rialzato): m 8 mt circa;
- Iff max: 0,8 mc/mq;
- Distanza minima dai confini interni e laterali pari all'altezza dell'edificio con min. 5 mt;
- Lotto minimo: mq 800.

Per tutte le tipologie (C4a-C4b-C5) saranno ammessi porticati e logge coperte purché a distanza regolamentare dai confini ed in percentuale massima pari al 40% della superficie coperta della costruzione.

**INTERVENTO EDIFICATORIO E RISPETTO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

Ogni intervento edificatorio, compreso la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, dovrà attuarsi nel rispetto delle seguenti norme:

- a) rispetto della viabilità pubblica e privata prevista nel P.P.;
- b) per le zone C4-C5 rispetto degli indici e parametri della zona;
- c) per le zone C4a e C4b per ogni lotto, ivi compresi quelli di completamento, può essere variata la sola tipologia relativa alla funzione unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare e da ville a schiera a interventi unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche definite nel P.P.
- d) per le zone C5 all'interno di ogni lotto, fermo restando il rispetto delle caratteristiche architettoniche delle costruzioni previste nel P.P., può essere variata la sola tipologia relativa alla funzione unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare e quadrifamiliare di esse, sempre in riferimento a quelle indicativamente riportate nel P.P.
- e) Le murature esterne delle costruzioni dovranno essere intonacate e dipinte in bianco. Solo alcune parti di esse potranno essere rivestite con pietra naturale. E' fatto assoluto divieto di realizzare coperture a tetto con falde inclinate, fatta eccezione per i porticati e pensiline; abbattere gli alberi di olivo esistenti.
- f) Le recinzioni dei lotti devono essere attuate, sui lati prospicienti strade e spazi sia pubblici che privati, con muretti a secco di pietra locale o con semplici ringhiere metalliche opportunamente mimetizzate da siepi sempreverdi.
- g) Le strade e gli spazi privati, comuni a più lotti previsti nel presente P.P., pur se computabili ai fini del calcolo della superficie coperta e della cubatura consentita, all'atto del rilascio della concessione edilizia, dovranno essere messe a disposizione dei lotti serviti dalle stesse e saranno sistemate a cura e spese di tutti gli utenti: pertanto le relative recinzioni dovranno essere realizzate a filo strada.
- h) E' possibile per ogni singolo lotto di proprietà realizzare anche un numero diverso di unità abitative rispetto a quelle indicate nei planivolumetrici del P.P., nel rispetto delle cubature massime realizzabili e delle norme tecniche di attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 93.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.000,00**

Bene N° 1 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2A, Piano S1 - S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2651, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	83,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è un edificio per civile abitazione, realizzato con concessione edilizia n.44/04 del 29.04.2004 (pratica edilizia n.77/2003) su suolo edificatorio in via Fuheis nella zona di espansione C/4 del P.P. SALSELLO. L'intervento si riferisce alla costruzione della villa quadrifamiliare su un'area risultante dalla demolizione di una abitazione costituente un corpo di fabbrica unifamiliare, composta da locali ad uso deposito a piano seminterrato, quattro vani ed accessori a piano rialzato e cinque vani ed accessori a primo piano, con i sovrastanti lastrici solari e con circostante scoperto nel quale è ubicata una tettoia, il tutto esteso, tra scoperto e sedime dell'abitazione, circa mq 1696. L'intero edificio si sviluppa su un piano interrato ad uso autorimessa-deposito, un piano seminterrato ad uso tavernetta-deposito-cantina, un piano rialzato destinato ad abitazione. L'immobile è stato ultimato il 09/11/2005, successivamente è stata presentata al Comune la Denuncia di Attività (DIA prot. n. 20271 del 18.05.2004) per opere determinate da eventi non prevedibili in fase progettuale, connesse alla natura dell'area di intervento. E' stato necessario estendere lo scavo oltre la superficie di sedime del corpo di fabbrica della villa quadrifamiliare. Nel lato nord del lotto di intervento detto scavo è servito alla realizzazione della rampa di accesso ai box-auto interrati posti a quota (-5.00), nel lato sud si è creato un volume, completamente interrato di altezza di m 5.50. Tale volume, mediante la realizzazione di un solaio interposto tra (0.00) e (-5.12) a quota (-2.46) e la realizzazione di una scala interna ha destinato tali ambienti a deposito con altezza pari a 2.46. La ventilazione dei locali è garantita mediante delle bocche di lupo situate ai piedi delle scale di accesso. La costruzione rispetta le norme della zona relativamente agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle distanze tra fabbricati e le strade. La struttura verticale portante è costituita da pilastri e pareti in c.a. gettate in opera, alle quali è demandato anche il compito di resistere alle azioni orizzontali indotte dal sisma (zona S=6). Gli orizzontamenti a tutti i piani sono costituiti da travi in c.a., gettate in opera, prevalentemente "a spessore", e da solai semi prefabbricati del tipo a struttura mista latero-cementizia, a nervature parallele in c.a.p. Le rampe delle scale sono realizzate a soletta piena in c.a. dello spessore di 12 cm e vincolate alle estremità a travi "a spessore" disposte a quota di piano e di interpiano o pareti in c.a. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali per le unità residenziali. Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati è in buono stato di manutenzione. Gli immobili non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto concerne gli impianti e le finiture interne.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare si sviluppa su un doppio livello. Trattasi di un locale a uso deposito situato al piano seminterrato e interrato, distinto con il numero subalterno 3, a cui si accede, dal cancello in comune con altre proprietà (2, 16, 17, 18) e mediante una scala esterna in c.a. a sviluppo lineare di proprietà esclusiva i cui gradini sono in pietra e le pareti di tamponamento sono in intonaco plastico a quarzo; precisamente si ha accesso all'immobile dalla porta d'ingresso a sinistra per chi scendendo le scale arriva sul pianerottolo del piano semiinterrato. Il livello seminterrato è composto da un unico ambiente più accessori (bagno e due piccoli ripostigli ricavati nel sottoscala). A mezzo della scala interna ad L posta all'angolo a sinistra di fronte alla porta d'ingresso si accede al livello sottostante interrato, anch'esso vano ad uso deposito, ripostiglio e bagno. Quest'ultimo si sviluppa come segue: scendendo subito a destra si incontra la porta che collega questa unità con il box-auto, mentre a sinistra vi è il secondo bagno. Di fronte alla scala si trova un corridoio che conduce a due stanze ad uso deposito e ripostiglio. L'intero volume è interrato, e se non fosse per la presenza della finestra che dà direttamente sul pianerottolo del primo livello e una finestra sopra luce che dà direttamente sulle scale interne sarebbe completamente non illuminato. Il pavimento dell'appartamento è costituito da piastrelle in ceramica con finitura opaca di colore chiaro. Sussegue il bagno, unico per questo livello, sulla cui parete, entrando, di fronte si trovano un attacco lavandino, bidet, wc tutti posizionati in batteria. Le ceramiche del bagno rivestono le pareti fino ad una altezza di 1,20 m dello stesso colore del pavimento, tonalità chiare, le cui piastrelle hanno un formato di 10x10 cm; mentre al piano S2 le piastrelle del bagno sono in ceramica colorata arancione-giallo, di formato 10x10 cm e sono utilizzate le stesse anche per il pavimento. In quest'ultimo bagno sulla parete entrando di fronte si trovano un attacco lavandino, bidet, wc anch'essi posizionati in batteria e vasca da bagno; inoltre qui è installato lo scaldacqua. Entrambi i</p>		

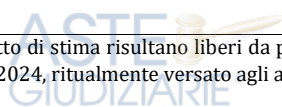


	<p>bagni hanno l'areazione forzata e prendono luce da porzioni di muro costituito da mattoni vetrocemento. Si precisa che l'altezza utile dei vani è di ca. 2,46 m per il piano seminterrato e di ca. 2.34 m per il piano interrato. A dare spazialità è la scala interna a vista il cui volume in totale ha un'altezza di 5.12 m. L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche di un locale deposito connesso ad abitazioni, e appartiene ad un fabbricato con peculiarità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio, rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale di quella zona. Il pavimento, il rivestimento dei bagni, gli infissi interni ed esterni e la pitturazione, si trovano in un buono stato di conservazione considerando che il fabbricato è di recente costruzione (2004). Anche se si tratta di un locale deposito sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico, allarme, gas) che risultano autonomi dal Condominio. Come dichiarato dal rappresentate legale della società esecutata, essi risultano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, anche stante la irreperibilità della documentazione amministrativa e tecnica, nonché dal libretto di uso e manutenzione richiesti ma mai pervenuti. Nessun fenomeno di condensa, circoscritto alla zona più esposta, lato muro esterno a confine. E' pertinenza dell'unità immobiliare il box-auto, al piano interrato adiacente alla corsia di manovra e distinto con il numero interno "12" e con accesso dalla rampa comune di via Al Fuheis civico 2. Non si è a conoscenza di altre eventuali fatture insolute relative alle utenze dell'immobile, sennò quelle relative alle rate del condominio non pagate (come allegato) e non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/ APE in quanto l'immobile in oggetto non è soggetto agli obblighi di cui alla suddetta normativa per la Certificazione Energetica (D.L.vo 19 agosto 2005 n.192, come modificato dal D.L.vo 29 dicembre 2006 n.311 e D.L. 112/2008 convertito il 6 agosto 2008 n.133 e dal Decreto Interministeriale del 26 giugno 2009 pubblicato nella G.U. n.158 del 10 luglio 2009). L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 83,35 così suddivisa: - locale deposito piano S1: mq 37,65 - locale deposito piano S2: mq 44,70 - Area scoperta di pertinenza esclusiva-rampa scale esterna: mq 9,96 (calcolata per il 10%).</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	La vendita dei beni è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 ter DPR 633/72 (ovvero ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, nel caso in cui il trasferimento sia attratto alla disciplina fiscale prevista per le pertinenze degli immobili abitativi), salvo opzione per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte esecutata prima del trasferimento
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo 15 Gennaio 2023 gli immobili oggetto di stima risultavano occupati sine titolo dal ****Omissis ****, nato ****Omissis **** ed ivi residente in via ****Omissis ****. Alla data di deposito del presente elaborato peritale gli immobili oggetto di stima risultano liberi da persone e cose (giusto verbale di accesso redatto dal custode in data 16/02/2024, ritualmente versato agli atti del procedimento).

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - VIA AL FUHEIS n. 2, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2651, Sub. 12, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,52 mq
<b>Descrizione:</b>	Il box-auto oggetto di stima è costituito da un unico vano di circa 19,52 mq (comprese le murature), confinante con la rampa di scorrimento. E' presente la serranda di chiusura e la pavimentazione è in cemento industriale e la pitturazione non necessita di manutenzione. Esso ha la possibilità di ospitare una sola automobile, oltre a scaffalature, ha una larghezza di 2,95 m e una lunghezza di 5,73. E' posizionato vicino alla rampa di ingresso/uscita del piano interrato e questo ne facilita la manovra di ingresso/uscita ed inoltre è collegato internamente mediante una porta con il locale deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	La vendita dei beni è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 ter DPR 633/72 (ovvero ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, nel caso in cui il trasferimento sia attratto alla disciplina fiscale prevista per le pertinenze degli immobili abitativi), salvo opzione per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte esecutata prima del trasferimento		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo 15 Gennaio 2023 gli immobili oggetto di stima risultavano occupati sine titolo dal ****Omissis ****, nato ****Omissis **** ed ivi residente in via ****Omissis ****. Alla data di deposito del		



presente elaborato peritale gli immobili oggetto di stima risultano liberi da persone e cose (giusto verbale di accesso redatto dal custode in data 16/02/2024, ritualmente versato agli atti del procedimento).



**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
 Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 29/07/2004  
 Reg. gen. 16390 - Reg. part. 3420  
 Quota: Durata 2 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Lotto edificabile in Bisceglie foglio 1 particella 2560 - Terreno in Bisceglie foglio 1 particella 596  
 Importo: € 760.000,00  
 A favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA, SOCIETA' PER AZIONI  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 380.000,00  
 Rogante: Pubblico ufficiale CONSIGLIO PIETRO  
 Data: 21/07/2004  
 N° repertorio: 33435  
 N° raccolta: 13429  
 Note: *A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:*

  - In data 15.11.2006 ai nn. 27440/3547 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.6 Libera foglio 1 particella 2651 sub.10 Libera foglio 1 particella 2651 sub.7 Libera foglio 1 particella 2651 sub.9;
  - In data 02.10.2007 ai nn. 23755/2647 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.5 Libera foglio 1 particella 2651 sub.11;
  - In data 08.02.2008 ai nn. 2647/297 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2650;
  - In data 09.04.2008 ai nn. 7045/838 di riduzione di somma Riduzione della somma dovuta da Euro 380.000,00 ad Euro 185.000,00;
  - In data 09.04.2008 ai nn. 7046/839 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.4 Libera foglio 1 particella 2651 sub.13 Libera foglio 1 particella 2651 sub.14;
  - In data 22.02.2011 ai nn. 4082/589 di restrizione di beni Libera foglio 1 particella 2651 sub.2 Libera foglio 1 particella 2651 sub.15.
  
- IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
 Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 27/09/2012  
 Reg. gen. 16854 - Reg. part. 1860  
 Quota: avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà: - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.12 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.3  
 Importo: € 121.740,28  
 A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 60.870,14  
 Data: 24/09/2012  
 N° repertorio: 1014  
 N° raccolta: 1412

ASTE  
GIUDIZIARIE

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO

Iscritto a Direzione Provinciale di BARI - Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 01/03/2022

Reg. gen. 4681 - Reg. part. 563

Quota: quota dell'intero in piena proprietà: - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in

Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.12 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Bisceglie foglio 1 particella 2651 sub.3

Importo: € 76.201,12

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.100,56

Data: 28/02/2022

N° repertorio: 7633

N° raccolta: 1422

ASTE  
GIUDIZIARIE  
*Trascrizioni*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-verbale di pignoramento immobili del 10/02/2023**

Trascritto a TRIBUNALE DI TRANI UNEP Sede TRANI il 16/03/2023

Reg. gen. 5968 - Reg. part. 4837

Quota: dell'intero in piena proprietà di - Area urbana (F1) in Bisceglie foglio 1 particella 2560 -

Terreno in Bisceglie foglio 1 particella 596

A favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 10/02/2023

N° repertorio: 307/2023

Note: Gli immobili di cui al "quadro b" in forza di variazioni del 04/05/2005 e 04/03/2013

risultano soppressi dando origine agli attuali identificativi catastali (Urbano fg.1 particella 2651 sub. 3 cat. C/2 mq.75; Urbano fg.1 particella 2651 sub. 12 cat. C/6 mq.16).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

