

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Santoniccolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 9, piano T-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 11, piano T-1.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Locale residenziale ubicato a Bisceglie (BT) - Vicolo I Schiavone, 2, piano T .....	5
Lotto 1.....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Lotto 2.....	9
Titolarità .....	9
Confini.....	9
Consistenza .....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Lotto 3.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Regolarità edilizia .....	16

Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
<b>Lotto 3</b> .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
<b>Lotto 3</b> .....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 07/03/2024, il sottoscritto Ing. Santoniccolo Andrea, con studio in Vico M. Corollario, 17 - 76121 - Barletta (BT), email andrea.santoniccolo@gmail.com, PEC andrea.santoniccolo@ingpec.eu, Tel. 328 1890231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 9, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 11, piano T-1
- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Bisceglie (BT) - Vicolo I Schiavone, 2, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - STRADA STAMPACCHIA, 9, PIANO T-1**

---

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico.

L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto.

Completa la proprietà una cantina al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - STRADA STAMPACCHIA, 11, PIANO T-1**

---

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico.

L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto.

Completa la proprietà una cantina al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VICOLO I SCHIAVONE, 2, PIANO T**

---

Vano residenziale ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 9, piano T-1

### **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

### **CONFINI**

---

Nord: altro fabbricato  
Est: altro fabbricato  
Sud: Strada Stampacchia  
Ovest: Vicolo I Schiavone

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	4,90 m	1
Cantina	1,50 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	1,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	993	11		A4	3	2,5 vani	66 mq	116,2 €	T-1	

### *Corrispondenza catastale*

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

Si precisa che gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 11 e Subalterno 12 derivano dalla soppressione degli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 8 e Subalterno 9.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.

Durante un secondo sopralluogo richiesto dalla proprietà a mezzo PEC, a seguito di piogge copiose, si sono

rilevati fenomeni di distacco di intonaco tra murature perimetrali e tettoia. Quanto rilevato denota problemi di infiltrazioni derivanti da uno scarso stato di manutenzione della tettoia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato in muratura portante sito nel centro storico.

L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto.

Completa la proprietà una cantina al piano terra.

La pavimentazione dell'appartamento è composta da mattonelle di cotto in tutta la sua estensione ed una ceramica in bagno.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate con un sufficiente livello di finitura ed in parte rivestite nel cucinino e nel bagno.

La porta interna è a scomparsa in legno. La porta di accesso all'appartamento è blindata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2008 al 21/07/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Lorusso	23/06/2008	27858	9753
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	27/06/2008	12860	9053
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	26/06/2008	3753/1T			
Dal 21/07/2016	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti immobiliari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Paolo Petrera	21/07/2016	34252	
		<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>
Bari	22/07/2016	23026/1T			

Si precisa che gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 11 e Subalterno 12 derivano dalla soppressione degli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 8 e Subalterno 9. Si riporta l'atto di compravendita del 05/11/2004 Repertorio n.57780/5736 a firma del notaio dott.ssa Francesca Lorusso con il quale gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 8 e Subalterno 9 sono stati trasferiti ai signori proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di proprietà per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di proprietà per 1/2, entrambi precedenti proprietari rispetto al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di proprietà per 1/1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Trani il 22/06/2011  
Reg. gen. 13125 - Reg. part. 2302  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 475.000,00  
Rogante: notaio dott. Carlo Lorusso  
Data: 14/06/2011  
N° repertorio: 31682/12561
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 31/05/2016  
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 1300  
Importo: € 520.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Data: 16/05/2016  
N° repertorio: 2076/2016
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a Trani il 29/07/2022  
Reg. gen. 18890 - Reg. part. 2623  
Importo: € 4.648.404,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 232.420.222,00  
Data: 28/07/2022  
N° repertorio: 8576/1422

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 09/05/2023  
Reg. gen. 10345 - Reg. part. 8283  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Denuncia di Inizio Attività prot.n.46516 del 17/12/2004 con conseguente Comunicazione di Fine Lavori prot.n.0013152 del 10/04/2007.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 11, piano T-1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

## CONFINI

---

Nord: altro fabbricato  
Est: altro u.i.u.  
Sud: Strada Stampacchia  
Ovest: Vicolo I Schiavone

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	5,25 m	1
Cantina	1,60 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	1,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	993	12		A4	3	2,5 vani	60 mq	116,2 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si precisa che gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 11 e Subalterno 12 derivano dalla soppressione degli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 8 e Subalterno 9.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.

Durante un secondo sopralluogo richiesto dalla proprietà a mezzo PEC, a seguito di piogge copiose, si sono rilevati fenomeni di distacco di intonaco tra murature perimetrali e tettoia. Quanto rilevato denota problemi di infiltrazioni derivanti da uno scarso stato di manutenzione della tettoia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato in muratura portante sito nel centro storico.

L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto.

Completa la proprietà una cantina al piano terra.

La pavimentazione dell'appartamento è composta da mattonelle di cotto in tutta la sua estensione ed una ceramica in bagno.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate con un sufficiente livello di finitura ed in parte rivestite nel cucinino e nel bagno.

La porta interna è scomparsa in legno. La porta di accesso all'appartamento è blindata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2008 al 21/07/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Lorusso	23/06/2008	27858	9753
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	27/06/2008	12860	9053
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	26/06/2008	3753/1T	
Dal 21/07/2016	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti immobiliari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Paolo Petrera	21/07/2016	34252	
		<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>
		Bari	22/07/2016	23026/1T	

Si precisa che gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 11 e Subalterno 12 derivano dalla soppressione degli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 8 e Subalterno 9.

Si riporta l'atto di compravendita del 05/11/2004 Repertorio n.57780/5736 a firma del notaio dott.ssa Francesca Lorusso con il quale gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 9 Particella 993 Subalterno 8 e Subalterno 9 sono stati trasferiti ai signori proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di proprietà per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di proprietà per 1/2, entrambi precedenti proprietari rispetto al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Diritto di proprietà per 1/1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Trani il 22/06/2011  
Reg. gen. 13125 - Reg. part. 2302  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 475.000,00  
Rogante: notaio dott. Carlo Lorusso  
Data: 14/06/2011  
N° repertorio: 31682/12561
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 31/05/2016  
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 1300  
Importo: € 520.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Data: 16/05/2016  
N° repertorio: 2076/2016
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a Trani il 29/07/2022  
Reg. gen. 18890 - Reg. part. 2623  
Importo: € 4.648.404,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 232.420.222,00  
Data: 28/07/2022  
N° repertorio: 8576/1422

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 09/05/2023  
Reg. gen. 10345 - Reg. part. 8283  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Denuncia di Inizio Attività prot.n.46516 del 17/12/2004 con conseguente Comunicazione di Fine Lavori prot.n.0013152 del 10/04/2007.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Bisceglie (BT) - Vicolo I Schiavone, 2, piano T

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

## CONFINI

---

Nord: altra u.i.u.  
Est: altra u.i.u.  
Sud: altra u.i.u.  
Ovest: Vicolo I Schiavone

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	27,50 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>31,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	993	3		A5	1	1 vani	30 mq	24,79 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un mediocre stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vano residenziale ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura portante sito nel centro storico. E' internamente composto da un unico vano con volta a botte. La pavimentazione dell'appartamento è allo stato rustico. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate; la volta a botte è con pietra a vista . La porta di accesso è in struttura metallica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/11/2004 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>

23/06/2008		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott.ssa Francesca Lorusso	05/11/2004	57780	5736
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			09/12/2004	27974	19165
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	03/12/2004	4322 serie 1T			
Dal 23/06/2008 al 21/07/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Lorusso	23/06/2008	27858	9753
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	27/06/2008	12860	9053
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Trani	26/06/2008	3753/1T			
Dal 21/07/2016	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti immobiliari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Paolo Petrera	21/07/2016	34252	
		<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>		
Bari	22/07/2016	23026/1T			

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Trani il 22/06/2011  
Reg. gen. 13125 - Reg. part. 2302  
Importo: € 950.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 475.000,00  
Rogante: notaio dott. Carlo Lorusso  
Data: 14/06/2011  
N° repertorio: 31682/12561

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 31/05/2016  
Reg. gen. 11545 - Reg. part. 1300  
Importo: € 520.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Data: 16/05/2016  
N° repertorio: 2076/2016
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a Trani il 29/07/2022  
Reg. gen. 18890 - Reg. part. 2623  
Importo: € 4.648.404,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 232.420.222,00  
Data: 28/07/2022  
N° repertorio: 8576/1422

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 09/05/2023  
Reg. gen. 10345 - Reg. part. 8283  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

---

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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.

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

## **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 9, piano T-1  
Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico. L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 11, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 88.290,00  
Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.  
La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO (VIA LA MARINA-VIA NAZARIO SAURO-VIA LA SPIAGGIA-VIA PORTO C.SO UMBERTO.P.ZA MARGHERITA-VIA MARCONI-P.ZA V.EMANUELE

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: 650-950 €/mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - bycasa servizi immobiliari

Descrizione: appartamento al secondo piano composto da zona living con angolo cottura, camera da letto e bagno.

Indirizzo: Via Pendio San Rocco, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.600,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.440,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - Affiliato Retecasa

Descrizione: appartamento al piano terra composto da soggiorno-pranzo, cucinino, camera da letto e bagno.

Indirizzo: Vico Spezzata Fragatella, Bisceglie (BT)  
Superfici principali e secondarie: 50  
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.700,00 €/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 76.500,00 pari a 1.530,00 €/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - bycasa servizi immobiliari

Descrizione: appartamento al terzo piano composto da cucinino, camera da letto e bagno. Completa la proprietà una cantinola.

Indirizzo: Via Pasculli, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 40

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.625,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 1.462,50 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 9, piano T-1	65,40 mq	1.350,00 €/mq	€ 88.290,00	100,00%	€ 88.290,00
				Valore di stima:	€ 88.290,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 11, piano T-1  
Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico. L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 12, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 90.990,00  
Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.  
La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO (VIA LA MARINA-VIA NAZARIO SAURO-VIA LA SPIAGGIA-VIA

PORTO C.SO UMBERTO.P.ZA MARGHERITA-VIA MARCONI-P.ZA V.EMANUELE  
Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: 650-950 €/mq

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - bycasa servizi immobiliari

Descrizione: appartamento al secondo piano composto da zona living con angolo cottura, camera da letto e bagno.

Indirizzo: Via Pendio San Rocco, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.600,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.440,00 €/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - Affiliato Retecasa

Descrizione: appartamento al piano terra composto da soggiorno-pranzo, cucinino, camera da letto e bagno.

Indirizzo: Vico Spezzata Fragatella, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.700,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 1.530,00 €/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - bycasa servizi immobiliari

Descrizione: appartamento al terzo piano composto da cucinino, camera da letto e bagno. Completa la proprietà una cantinola.

Indirizzo: Via Pasculli, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 40

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.625,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 1.462,50 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 11, piano T-1	67,40 mq	1.350,00 €/mq	€ 90.990,00	100,00%	€ 90.990,00
				Valore di stima:	€ 90.990,00

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Bisceglie (BT) - Vicolo I Schiavone, 2, piano T  
Vano residenziale ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 3, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.950,00  
Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.  
La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO (VIA LA MARINA-VIA NAZARIO SAURO-VIA LA SPIAGGIA-VIA PORTO C.SO UMBERTO.P.ZA MARGHERITA-VIA MARCONI-P.ZA V.EMANUELE

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: 650-950 €/mq

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - bycasa servizi immobiliari

Descrizione: unico vano con terrazzo.

Indirizzo: Vicolo Manara, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.000,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 900,00 €/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - sviluppcasa immobiliare

Descrizione: palazzina divisa su quattro livelli interamente da ristrutturare.

Indirizzo: Strada Ospedale, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 60

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 550,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 495,00 €/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - bycasa servizi immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terra composto da due vani più accessori.

Indirizzo: Via Veneziani, Bisceglie (BT)

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 1.000,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 900,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale residenziale Bisceglie (BT) - Vicolo I Schiavone, 2, piano T	31,00 mq	450,00 €/mq	€ 13.950,00	100,00%	€ 13.950,00
				Valore di stima:	€ 13.950,00

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.

Barletta, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Santoniccolo Andrea

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 9, piano T-1  
Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico. L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 11, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 11, piano T-1  
Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico. L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 12, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Bisceglie (BT) - Vicolo I Schiavone, 2, piano T  
Vano residenziale ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 3, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 9, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 11, Categoria A4	<b>Superficie</b>	65,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione. Durante un secondo sopralluogo richiesto dalla proprietà a mezzo PEC, a seguito di piogge copiose, si sono rilevati fenomeni di distacco di intonaco tra murature perimetrali e tettoia. Quanto rilevato denota problemi di infiltrazioni derivanti da uno scarso stato di manutenzione della tettoia.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico. L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2**

---

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Strada Stampacchia, 11, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 12, Categoria A4	<b>Superficie</b>	67,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione. Durante un secondo sopralluogo richiesto dalla proprietà a mezzo PEC, a seguito di piogge copiose, si sono rilevati fenomeni di distacco di intonaco tra murature perimetrali e tettoia. Quanto rilevato denota problemi di infiltrazioni derivanti da uno scarso stato di manutenzione della tettoia.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito nel centro storico. L'appartamento è internamente composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, soppalco sul quale è ubicata la camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 3**

---

**Bene N° 3 - Locale residenziale**

<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Vicolo I Schiavone, 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 993, Sub. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	31,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in un mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Vano residenziale ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		