
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.

promossa da



*via V. Alfieri n. 1
31015 - Conegliano (TV)*

contro



Andria (BT)



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	10
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	11
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	13
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	14
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	14



Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	15
Patti	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	16
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	16
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	17
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	18
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	18
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	18
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	19
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	19
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	21
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	21



Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	22
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	23
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	25
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	28
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	30
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	32
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	33
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	35
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	35
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	36
Lotto 2	37
Descrizione	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	39
Precisazioni.....	40
Patti	40
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	42
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia	45



Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	50
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.....	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 511.063,28	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 127.708,91	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	63
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	63
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	64
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	65
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra e piano primo scantinato.....	66



INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Geom. Cipriani Luigi, con studio in Via De Gemmis, 1 - 70038 - Terlizzi (BA), email luigciprian@gmail.com, PEC luigi.cipriani@geopec.it, Tel. 346 2141046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra (Coord. Geografiche: 41.23638132481167, 16.310892344043634)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra (Coord. Geografiche: 41.23638132481167, 16.310892344043634)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra (Coord. Geografiche: 41.23638132481167, 16.310892344043634)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra e piano primo scantinato (Coord. Geografiche: 41.23638132481167, 16.310892344043634)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e da due bagni con portico pertinenziale e accesso indipendente distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 2, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 89 mq, superficie catastale 94 mq.

L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 3, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 83 mq, superficie catastale 91 mq.

L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Trani n. 68 e via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 4, categoria catastale C/1, classe 2, consistenza 105 mq, superficie catastale 109 mq.

L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

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

La documentazione obbligatoria che il creditore precedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in



sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto (mappa catastale).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

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

La documentazione obbligatoria che il creditore procedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto (mappa catastale).

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

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

La documentazione obbligatoria che il creditore procedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto (mappa catastale).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0 [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
via Trani 68
76123 - Andria (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della società [REDACTED]

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

76123 - Andria (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della società [REDACTED]

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

76123 - Andria (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della società [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Il locale confina con altro fabbricato condominiale, con altro locale ad uso commerciale oggetto del medesimo pignoramento e con portico prospiciente la strada pubblica (area urbana indentificata in catasto con la particella 3383 sub.1 che risulta essere un bene comune censibile ai sub. 2 e 3 della medesima particella 3383).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Il locale confina con altri due locali ad uso commerciale oggetto del medesimo pignoramento e con portico prospiciente la strada pubblica (area urbana indentificata in catasto con la particella 3383 sub.1 che risulta



essere un bene comune censibile ai sub. 2 e 3 della medesima particella 3383).

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Il locale confina con un altro locale ad uso commerciale oggetto del medesimo pignoramento e con portico di pertinenza esclusiva prospiciente le strade pubbliche di via Esiodo e via Trani.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
N. 2 bagni	5,27 mq	7,42 mq	1	7,42 mq	2,88 m	piano terra
Zona espositiva negozio	73,75 mq	83,77 mq	1	83,77 mq	3,00 m	piano terra
Portico pertinenziale esclusivo (fino a mq 25 nella misura del 30 %)	22,84 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	piano terra
Portico pertinenziale esclusivo (nella misura del 10 % per la quota eccedente i 25 mq)	16,37 mq	17,92 mq	0,10	1,79 mq	3,00 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				100,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,48 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona espositiva negozio	81,67 mq	91,86 mq	1	91,86 mq	3,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				91,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	91,86 mq	
--	-----------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona espositiva negozio	94,05 mq	109,17 mq	1	109,17 mq	3,00 m	piano terra
Portico pertinenziale esclusivo (fino a mq 25 nella misura del 30 %)	24,63 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	piano terra
Portico pertinenziale esclusivo (nella misura del 10 % per la quota eccedente i 25 mq)	19,08 mq	19,36 mq	0,10	1,94 mq	3,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				118,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,61 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2006 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3383, Sub. 2



		Categoria C1 Cl.3, Cons. 89 Superficie catastale 94 mq Rendita € 1.383,54 Piano T
--	--	---

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3383, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 83 Superficie catastale 91 mq Rendita € 1.290,26 Piano T

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3383, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 105 Superficie catastale 109 mq Rendita € 1.399,08 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	3383	2		C1	3	89	94 mq	1383,54 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

1) risulta fusa con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta al fg.31 p.lla 3383 sub. 3;



2) risulta con una diversa distribuzione degli ambienti interni;

3) il portico pertinenziale esterno risulta chiuso e inglobato con il resto dell'unità immobiliare.

Le difformità al punto 1) e punto 2) sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo di € 600,00.

Il punto 3) non è regolarizzabile è sarà oggetto di ripristino dello stato dei luoghi alla situazione legittima dal punto di vista edilizio.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESiodo N. CN, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	3383	3		C1	3	83	91 mq	1290,26 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

1) risulta fusa con le unità immobiliari adiacenti contraddistinte al fg.31 p.la 3383 sub. 2 e sub. 4;

2) risulta con una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Le difformità al punto 1) e punto 2) sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo di € 600,00.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESiodo N. CN, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	3383	4		C1	2	105	109 mq	1399,08 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

- 1) risulta fusa con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta al fg.31 p.la 3383 sub. 3;
- 2) risulta con una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Le difformità al punto 1) e punto 2) sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo di € 600,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Risulta un contratto di locazione del 27/11/2015 rinnovato con proroga fino alla data del 30/11/2027 da cui risulta affittuario il sig. [REDACTED] nato a Bari il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] con sede ad Andria alla via Esiodo n. 5, p. IVA 07 [REDACTED]

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Risulta un contratto di locazione del 27/11/2015 rinnovato con proroga fino alla data del 30/11/2027 da cui risulta affittuario il sig. [REDACTED] con sede ad Andria alla via Esiodo n. 5, p. IVA [REDACTED]



0 [REDACTED] 6.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Risulta un contratto di locazione del 27/11/2015 rinnovato con proroga fino alla data del 30/11/2027 da cui risulta affittuario il sig. [REDACTED]

[REDACTED] con sede ad Andria alla via Esiodo n. 5, p. IVA [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

L'unità immobiliare pignorata, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, risulta avere accesso indipendente da via Esiodo e precisamente dall'area urbana - camminamento a piano terra, identificato in catasto con la particella 3383 sub. 1 che risulta essere un bene comune censibile delle unità immobiliari ai sub. 2 e 3 della medesima particella 3383.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti di accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù attive e passive preesistenti, come da progetto approvato e successive varianti e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché quanto previsto nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento dell'intero fabbricato e quanto contemplato nel regolamento di condominio.

La riserva idrica al primo piano scantinato, identificata in catasto con la particella 3383 sub. 32, è bene comune non censibile ai sub. 2-3-4 e dal 6 al 17 della particella 3383.

Lo spazio antistante il piano terra (part. 3383 sub. 17) è di proprietà piena ed esclusiva del proprietario del medesimo piano terra ma è gravato dalla servitù di passaggio per il raggiungimento del vano centrale idrica ubicato sotto la rampa di discesa dello stesso piano, onde consentire i lavori di manutenzione di detto vano.

I due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA



L'unità immobiliare pignorata, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, risulta avere accesso indipendente da via Esiodo e precisamente dall'area urbana - camminamento a piano terra, identificato in catasto con la particella 3383 sub. 1 che risulta essere un bene comune censibile delle unità immobiliari ai sub. 2 e 3 della medesima particella 3383.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti di accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù attive e passive preesistenti, come da progetto approvato e successive varianti e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché quanto previsto nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento dell'intero fabbricato e quanto contemplato nel regolamento di condominio.

La riserva idrica al primo piano scantinato, identificata in catasto con la particella 3383 sub. 32, è bene comune non censibile ai sub. 2-3-4 e dal 6 al 17 della particella 3383.

Lo spazio antistante il piano terra (part. 3383 sub. 17) è di proprietà piena ed esclusiva del proprietario del medesimo piano terra ma è gravato dalla servitù di passaggio per il raggiungimento del vano centrale idrica ubicato sotto la rampa di discesa dello stesso piano, onde consentire i lavori di manutenzione di detto vano.

I due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESiodo N. CN, PIANO TERRA

L'unità immobiliare pignorata, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, risulta avere accesso indipendente da via Trani n. 68 e precisamente dal portico di pertinenza esclusiva prospiciente via Esiodo e via Trani.

Le zone scoperte annesse ai locali a piano terra, sono di pertinenza esclusiva dei locali ad essi collegati.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti di accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù attive e passive preesistenti, come da progetto approvato e successive varianti e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché quanto previsto nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento dell'intero fabbricato e quanto contemplato nel regolamento di condominio.

La riserva idrica al primo piano scantinato, identificata in catasto con la particella 3383 sub. 32, è bene comune non censibile ai sub. 2-3-4 e dal 6 al 17 della particella 3383.

Lo spazio antistante il piano terra (part. 3383 sub. 17) è di proprietà piena ed esclusiva del proprietario del medesimo piano terra ma è gravato dalla servitù di passaggio per il raggiungimento del vano centrale idrica ubicato sotto la rampa di discesa dello stesso piano, onde consentire i lavori di manutenzione di detto vano.

I due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESiodo N. CN , PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione del seguente:

- i due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESiodo N. CN, PIANO TERRA



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione del seguente:

- i due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione del seguente:

- i due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La pavimentazione interna/esterna e le finiture murarie interne/esterne risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con pompa di calore, impianto idrico-sanitario e impianto fognario.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La pavimentazione interna/esterna e le finiture murarie interne/esterne risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con pompa di calore, impianto idrico-sanitario e impianto fognario.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La pavimentazione interna/esterna e le finiture murarie interne/esterne risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con pompa di calore, impianto idrico-sanitario e impianto fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio



Il contratto di locazione, stipulato in data 27.11.2015 con durata di 6 anni, è stato rinnovato l'ultima volta nel 2021 sino al 2027, come da registrazione telematica in Agenzia delle Entrate avvenuta in data 27.12.2021 (prot. 21122719410744442-000001 - cod. ident. contratto registrato TUG15T004348000KB) dunque è opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

L'importo del canone di locazione mensile si riferisce complessivamente alle unità immobiliari identificate catastalmente con i sub. 2-3-4.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione, stipulato in data 27.11.2015 con durata di 6 anni, è stato rinnovato l'ultima volta nel 2021 sino al 2027, come da registrazione telematica in Agenzia delle Entrate avvenuta in data 27.12.2021 (prot. 21122719410744442-000001 - cod. ident. contratto registrato TUG15T004348000KB) dunque è opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

L'importo del canone di locazione mensile si riferisce complessivamente alle unità immobiliari identificate catastalmente con i sub. 2-3-4.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione, stipulato in data 27.11.2015 con durata di 6 anni, è stato rinnovato l'ultima volta nel 2021 sino al 2027, come da registrazione telematica in Agenzia delle Entrate avvenuta in data 27.12.2021 (prot. 21122719410744442-000001 – cod. ident. contratto registrato TUG15T004348000KB) dunque è opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

L'importo del canone di locazione mensile si riferisce complessivamente alle unità immobiliari identificate catastalmente con i sub. 2-3-4.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2003	[REDACTED] con sede in Andria, proprietario del terreno sul quale l'immobile è stato edificato. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di conferimento in società con cui è pervenuto il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerra Maria Teresa	30/05/2003	59387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	30/05/2003	12623	9528
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2003	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> con sede in Andria, proprietario del terreno sul quale l'immobile è stato edificato. Codice Fiscale/P.IVA: <div style="background-color: black; width: 80px; height: 15px; display: inline-block;"></div>	atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerra Maria Teresa	30/05/2003	59387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	30/05/2003	12623	9528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2003	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> con sede in Andria, proprietario del terreno sul quale l'immobile è stato edificato. Codice Fiscale/P.IVA: <div style="background-color: black; width: 80px; height: 15px; display: inline-block;"></div>	atto di conferimento in società con cui è pervenuto il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerra Maria Teresa	30/05/2003	59387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	30/05/2003	12623	9528
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 02/03/2005
Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa
Data: 25/02/2005
N° repertorio: 66272/18455
Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il 18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 2 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 70.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 105.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 20/07/2015
Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Trani



Data: 18/06/2015

N° repertorio: 2762/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 17/10/2019

Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.900,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 11/06/2019

N° repertorio: 1449

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 17/02/2023

Reg. gen. 3718 - Reg. part. 3036

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Trani il 02/03/2005

Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa

Data: 25/02/2005

N° repertorio: 66272/18455

Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il 18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 3 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 70.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 105.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 20/07/2015

Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541



Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.000,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 2762/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 17/10/2019

Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED].A.S.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.900,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 11/06/2019

N° repertorio: 1449

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 17/02/2023

Reg. gen. 3718 - Reg. part. 3036

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESiodo N. CN, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Trani il 02/03/2005

Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa

Data: 25/02/2005

N° repertorio: 66272/18455

Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il



18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 4 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 90.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 135.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 20/07/2015

Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.000,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 2762/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 17/10/2019

Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.900,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 11/06/2019

N° repertorio: 1449

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 17/02/2023

Reg. gen. 3718 - Reg. part. 3036

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5".

Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata.

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI



Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.

In particolare:

1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).

2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del

pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da



bagno o doccia, lavabo.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

a) interventi di manutenzione ordinaria

b) interventi di manutenzione straordinaria

c) interventi di restauro edilizio

d) interventi di ristrutturazione edilizia

e) interventi di sostituzione edilizia

f) interventi di completamento edilizio

g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C.

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- interventi di restauro conservativo;

- interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti)

- interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili);

- interventi di ampliamento anche in sopraelevazione;

- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento

urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

- Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq.

- H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8.

- Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.

- Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

- Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.

- Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.

- R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

- Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF.



- Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente Pdf.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5".

Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata.

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.

In particolare:

1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).

2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una



superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro edilizio
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di sostituzione edilizia
- f) interventi di completamento edilizio
- g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C.

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti)
- interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili);
- interventi di ampliamento anche in sopraelevazione;
- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento



urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

- Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq.
- H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8.
- Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.
- Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.
- Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.
- Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.
- R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.
- Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente Pdf.
- Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo $9+2,5$ mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente Pdf.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5".

Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata.

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.

In particolare:



1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).

2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
 - b) interventi di manutenzione straordinaria
 - c) interventi di restauro edilizio
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia
 - e) interventi di sostituzione edilizia
 - f) interventi di completamento edilizio
 - g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C.
- #### b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO



Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti)
- interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili);
- interventi di ampliamento anche in sopraelevazione;
- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento

urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

- Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq.
- H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8.
- Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.
- Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.
- Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.
- Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.
- R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.
- Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF.
- Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo $9+2,5$ mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

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.

Con istanza del 30/05/2023 protocollata il 01/06/2023 al n. 48566 è stato chiesto al Comune di Andria l'accesso agli atti per visionare i documenti delle pratiche edilizie riguardanti i beni pignorati ed estrarre relativa copia.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 197 (Pratica edilizia n. 58/2001) rilasciata in data 02/10/2003 e del relativo "Permesso di Costruire" in variante n. 197/A rilasciato dal Comune di Andria in data 29/09/2004 e conseguenti Denuncia di inizio Attività per variante presentata al Comune di Andria in data 14/06/2006, prot. n. 34856 - Pratica edilizia n. 58/2001.

Per tale fabbricato il Direttore dei lavori geom. Riccardo Lotti con studio in Andria e la ditta costruttrice, in data 14/12/2006, hanno certificato l'ultimazione delle opere ai sensi dell'art. 25 comma 1 lett. b), del D.P.R. n.



380/01 e in data 15/12/2006 hanno certificato la relativa conformità delle opere stesse.
Inoltre in data 18/12/2006 è stato richiesto al Comune di Andria il certificato di agibilità con numero di protocollo 81370/2006 (pratica n. 2001/000058/2001).
Infine il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato interessato da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 201 del 12/12/2008 (pratica Edilizia n. 107/2007).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie dell'ultimo Permesso a costruire in sanatoria n. 201 del 12/12/2008 in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

- 1) risulta fusa con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta al fg.31 p.la 3383 sub. 3;
- 2) risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- 3) il portico pertinenziale esterno risulta chiuso e inglobato con il resto dell'unità immobiliare.

Le difformità indicate ai punti 1) e 2) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia C.I.L.A art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi di regolarizzazione, per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, comportano la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e il compenso del tecnico per l'elaborazione della pratica dell'importo di € 600,00.

Per quanto riguarda la difformità indicata al punto 3), la stessa non rientra tra le opere abusive sanabili con condono perché le ragioni di credito per le quali è nata la vendita forzata non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (02/10/2003). Inoltre non è possibile ottenere il permesso in sanatoria perché l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Per tale manufatto è richiesto il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione legittima dal punto di vista edilizio mediante la rimozione e la demolizione delle opere non conformi e non regolarizzabili in base agli strumenti urbanistici vigenti i cui costi sono stimati in € 5.000,00.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

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.

Con istanza del 30/05/2023 protocollata il 01/06/2023 al n. 48566 è stato chiesto al Comune di Andria l'accesso agli atti per visionare i documenti delle pratiche edilizie riguardanti i beni pignorati ed estrarre relativa copia.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 197 (Pratica edilizia n. 58/2001) rilasciata in data 02/10/2003 e del relativo "Permesso di Costruire" in variante n. 197/A rilasciato dal Comune di Andria in data 29/09/2004 e conseguenti Denuncia di inizio Attività per variante presentata al Comune di Andria in data 14/06/2006, prot. n. 34856 - Pratica edilizia n. 58/2001.



Per tale fabbricato il Direttore dei lavori geom. Riccardo Lotti con studio in Andria e la ditta costruttrice, in data 14/12/2006, hanno certificato l'ultimazione delle opere ai sensi dell'art. 25 comma 1 lett. b), del D.P.R. n. 380/01 e in data 15/12/2006 hanno certificato la relativa conformità delle opere stesse. Inoltre in data 18/12/2006 è stato richiesto al Comune di Andria il certificato di agibilità con numero di protocollo 81370/2006 (pratica n. 2001/000058/2001). Infine il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato interessato da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 201 del 12/12/2008 (pratica Edilizia n. 107/2007).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie dell'ultimo Permesso a costruire in sanatoria n. 201 del 12/12/2008 in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

- 1) risulta fusa con le unità immobiliari adiacenti contraddistinte al fg. 31 p.la 3383 sub. 2 e 4;
- 2) risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Le difformità indicate ai punti 1) e 2) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia C.I.L.A art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi di regolarizzazione, per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, comportano la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e il compenso del tecnico per l'elaborazione della pratica dell'importo di € 600,00.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

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.

Con istanza del 30/05/2023 protocollata il 01/06/2023 al n. 48566 è stato chiesto al Comune di Andria l'accesso agli atti per visionare i documenti delle pratiche edilizie riguardanti i beni pignorati ed estrarre relativa copia.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 197 (Pratica edilizia n. 58/2001) rilasciata in data 02/10/2003 e del relativo "Permesso di Costruire" in variante n. 197/A rilasciato dal Comune di Andria in data 29/09/2004 e conseguenti Denuncia di inizio Attività per variante presentata al Comune di Andria in data 14/06/2006, prot. n. 34856 - Pratica edilizia n. 58/2001.

Per tale fabbricato il Direttore dei lavori geom. Riccardo Lotti con studio in Andria e la ditta costruttrice, in data 14/12/2006, hanno certificato l'ultimazione delle opere ai sensi dell'art. 25 comma 1 lett. b), del D.P.R. n. 380/01 e in data 15/12/2006 hanno certificato la relativa conformità delle opere stesse. Inoltre in data 18/12/2006 è stato richiesto al Comune di Andria il certificato di agibilità con numero di protocollo 81370/2006 (pratica n. 2001/000058/2001).



Infine il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato interessato da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 201 del 12/12/2008 (pratica Edilizia n. 107/2007).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie dell'ultimo Permesso a costruire in sanatoria n. 201 del 12/12/2008 in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

- 1) risulta fusa con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta al fg. 31 p.lla 3383 sub. 3;
- 2) risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Le difformità indicate ai punti 1) e 2) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia C.I.L.A art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi di regolarizzazione, per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, comportano la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e il compenso del tecnico per l'elaborazione della pratica dell'importo di € 600,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante le indagini si sono potute acquisire le informazioni relative al fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare.

L'amministratore di condominio ha comunicato che:

- 1) sull'immobile de quo, a tutto il mese di giugno 2023, pendono debiti per quote condominiali dell'esercizio in corso e per l'annualità precedente di euro 695,25;
- 2) per quanto attiene ai lavori straordinari, l'assemblea al momento ha proceduto ad approvare la volontà di eseguire lavori straordinari di manutenzione della facciata, tuttavia, ad oggi, non è stato ancora predisposto un computo metrico estimativo delle opere da realizzare. Le stesse saranno note allorquando sarà predisposto l'elaborato tecnico;
- 3) non si è a conoscenza dell'esistenza di procedimenti giudiziari, relativamente al bene pignorato;
- 4) sui beni pignorati non sono ancora state avviate azioni legali da parte dell'amministratore.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante le indagini si sono potute acquisire le informazioni relative al fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare.

L'amministratore di condominio ha comunicato che:

- 1) sull'immobile de quo, a tutto il mese di giugno 2023, pendono debiti per quote condominiali dell'esercizio in corso e per l'annualità precedente di euro 643,75;
- 2) per quanto attiene ai lavori straordinari, l'assemblea al momento ha proceduto ad approvare la volontà di eseguire lavori straordinari di manutenzione della facciata, tuttavia, ad oggi, non è stato ancora predisposto un computo metrico estimativo delle opere da realizzare. Le stesse saranno note allorquando sarà predisposto l'elaborato tecnico;
- 3) non si è a conoscenza dell'esistenza di procedimenti giudiziari, relativamente al bene pignorato;
- 4) sui beni pignorati non sono ancora state avviate azioni legali da parte dell'amministratore.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante le indagini si sono potute acquisire le informazioni relative al fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare.

L'amministratore di condominio ha comunicato che:

- 1) sull'immobile de quo, a tutto il mese di giugno 2023, pendono debiti per quote condominiali dell'esercizio in corso e per l'annualità precedente di euro 695,25;
- 2) per quanto attiene ai lavori straordinari, l'assemblea al momento ha proceduto ad approvare la volontà di eseguire lavori straordinari di manutenzione della facciata, tuttavia, ad oggi, non è stato ancora predisposto un computo metrico estimativo delle opere da realizzare. Le stesse saranno note allorquando sarà predisposto l'elaborato tecnico;
- 3) non si è a conoscenza dell'esistenza di procedimenti giudiziari, relativamente al bene pignorato;
- 4) sui beni pignorati non sono ancora state avviate azioni legali da parte dell'amministratore.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra e piano primo scantinato

DESCRIZIONE

Locale ad uso deposito al piano terra e al piano primo scantinato sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano, da un'area scoperta, da un ripostiglio e da una rampa di discesa avente accesso indipendente dal cancello pedonale posto a piano terra. Il locale è distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.la 3383 sub. 17, categoria catastale C/2, classe 7, consistenza 402 mq, superficie catastale 444 mq.

L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione obbligatoria che il creditore precedente ha depositato in cancelleria riguarda: certificazione notarile sostitutiva che attesta le medesime risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (in sostituzione dei certificati e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) ed estratto del catasto (mappa catastale).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0 [REDACTED]
Partita IVA: 06014830720

76123 - Andria (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della società C [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI



Il locale confina con la rampa carrabile identificata con il sub. 18, con la riserva idrica identificata in catasto con la particella 3383 sub. 32 e con il terrapieno circostante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona deposito	377,36 mq	408,24 mq	1	408,24 mq	3,00 m	piano 1° scantinato
Area scoperta/ingresso zona deposito (pertinenza esclusiva calcolata fino a mq 25 nella misura del 30 %)	22,73 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	piano 1° scantinato
Area scoperta/ingresso zona deposito (pertinenza esclusiva calcolata nella misura del 10 % per la quota eccedente i mq 25)	76,60 mq	84,24 mq	0,10	8,42 mq	3,00 m	piano 1° scantinato
Ripostiglio (pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con i vani principali)	11,43 mq	15,29 mq	0,25	3,82 mq	2,27 m	piano 1° scantinato
Totale superficie convenzionale:				427,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				427,98 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2006 al 09/11/2015	[REDACTED] A.S. di	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3383, Sub. 17 Categoria C2 Cl.7, Cons. 402 Superficie catastale 444 mq Rendita € 1.100,36 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	



								e			
	31	3383	17		C2	7	402	444 mq	1100,36 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

1) risulta con una diversa distribuzione degli ambienti tra l'area scoperta e la zona del deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo di € 600,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti di accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù attive e passive preesistenti, come da progetto approvato e successive varianti e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché quanto previsto nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento dell'intero fabbricato e quanto contemplato nel regolamento di condominio.

La riserva idrica al primo piano scantinato, identificata in catasto con la particella 3383 sub. 32, è bene comune non censibile ai sub. 2-3-4 e dal 6 al 17 della particella 3383.

Lo spazio antistante il piano terra (part. 3383 sub. 17) è di proprietà piena ed esclusiva del proprietario del medesimo piano terra ma è gravato dalla servitù di passaggio per il raggiungimento del vano centrale idrica ubicato sotto la rampa di discesa dello stesso piano, onde consentire i lavori di manutenzione di detto vano.



I due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione dei seguenti:

- lo spazio antistante il piano terra (part. 3383 sub. 17), di proprietà piena ed esclusiva del proprietario del medesimo piano terra, è gravato dalla servitù di passaggio per il raggiungimento del vano centrale idrica identificato in catasto con la particella 3383 sub. 32 ubicato sotto la rampa di discesa dello stesso piano, onde consentire i lavori di manutenzione di detto vano;

- i due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. La pavimentazione interna/esterna e le finiture murarie interne/esterne risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2003	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> con sede in Andria, proprietario del terreno sul quale l'immobile è stato edificato. Codice Fiscale/P.IVA: <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div>	atto di conferimento in società con cui è pervenuto il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerra Maria Teresa	30/05/2003	59387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani	30/05/2003	12623	9528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 02/03/2005
Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED] & C.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa
Data: 25/02/2005
N° repertorio: 66272/18455
Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il 18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 17 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 135.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 202.500,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 20/07/2015
Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED] C.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 2762/2015
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Trani il 05/04/2018
Reg. gen. 7561 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 149.132,62
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED].

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.566,31

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 04/04/2018

N° repertorio: 5107

N° raccolta: 1418

Note: Ipoteca contro [REDACTED] (Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al fg. 31 p.la 3383 subalterno 17.

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 17/10/2019

Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.900,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 11/06/2019

N° repertorio: 1449

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 17/02/2023

Reg. gen. 3718 - Reg. part. 3036

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5".

Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata.

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.



Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.

In particolare:

1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).

2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:



- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro edilizio
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di sostituzione edilizia
- f) interventi di completamento edilizio
- g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C.
- b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti)
- interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili);
- interventi di ampliamento anche in sopraelevazione;
- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento

urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

- Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq.
- H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8.
- Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.
- Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.
- Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.
- Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.
- R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.
- Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF.
- Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo $9+2,5$ mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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.

Con istanza del 30/05/2023 protocollata il 01/06/2023 al n. 48566 è stato chiesto al Comune di Andria l'accesso agli atti per visionare i documenti delle pratiche edilizie riguardanti i beni pignorati ed estrarre relativa copia.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 197 (Pratica edilizia n. 58/2001) rilasciata in data 02/10/2003 e del relativo "Permesso di Costruire" in variante n. 197/A rilasciato dal Comune di Andria in data 29/09/2004 e conseguenti Denuncia di inizio Attività per variante presentata al Comune di Andria in data 14/06/2006, prot. n. 34856 - Pratica edilizia n. 58/2001.

Per tale fabbricato il Direttore dei lavori geom. Riccardo Lotti con studio in Andria e la ditta costruttrice, in data 14/12/2006, hanno certificato l'ultimazione delle opere ai sensi dell'art. 25 comma 1 lett. b), del D.P.R. n. 380/01 e in data 15/12/2006 hanno certificato la relativa conformità delle opere stesse.

Inoltre in data 18/12/2006 è stato richiesto al Comune di Andria il certificato di agibilità con numero di protocollo 81370/2006 (pratica n. 2001/000058/2001).

Infine il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato interessato da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 201 del 12/12/2008 (pratica Edilizia n. 107/2007).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo si è riscontrata qualche difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie dell'ultimo Permesso a costruire in sanatoria n. 201 del 12/12/2008 in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare:

1) risulta con una diversa distribuzione degli ambienti.

Le difformità indicate ai punti 1) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia C.I.L.A art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi di regolarizzazione, per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, comportano la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e il compenso del tecnico per l'elaborazione della pratica dell'importo di € 600,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante le indagini si sono potute acquisire le informazioni relative al fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare.



L'amministratore di condominio ha comunicato che:

- 1) sull'immobile de quo, a tutto il mese di giugno 2023, pendono debiti per quote condominiali dell'esercizio in corso e per l'annualità precedente di euro 590,75;
- 2) per quanto attiene ai lavori straordinari, l'assemblea al momento ha proceduto ad approvare la volontà di eseguire lavori straordinari di manutenzione della facciata, tuttavia, ad oggi, non è stato ancora predisposto un computo metrico estimativo delle opere da realizzare. Le stesse saranno note allorquando sarà predisposto l'elaborato tecnico;
- 3) non si è a conoscenza dell'esistenza di procedimenti giudiziari, relativamente al bene pignorato;
- 4) sui beni pignorati non sono ancora state avviate azioni legali da parte dell'amministratore.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra
Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e da due bagni con portico pertinenziale e accesso indipendente distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 2, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 89 mq, superficie catastale 94 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 169.799,14
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra
Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 3, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 83 mq, superficie catastale 91 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.899,28
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra
Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Trani n. 68 e via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 4, categoria catastale C/1, classe 2, consistenza 105 mq, superficie catastale 109 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.999,11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra	100,48 mq	1.689,88 €/mq	€ 169.799,14	100,00%	€ 169.799,14
Bene N° 2 - Negozio Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra	91,86 mq	1.697,14 €/mq	€ 155.899,28	100,00%	€ 155.899,28



Bene N° 3 - Negozio Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra	118,61 mq	1.677,76 €/mq	€ 198.999,11	100,00%	€ 198.999,11
				Valore di stima:	€ 524.697,53

Valore di stima: € 524.697,53

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (bene n.1)	600,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (bene n. 1)	1600,00	€
Costi per la rimozione di opere edilizie non conformi e non sanabili con il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione legittima (bene n. 1)	5000,00	€
Spese condominiali insolute (bene n. 1)	695,25	€
Oneri di regolarizzazione catastale (bene n.2)	600,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (bene n. 2)	1600,00	€
Spese condominiali insolute (bene n. 2)	643,75	€
Oneri di regolarizzazione catastale (bene n.3)	600,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (bene n. 3)	1600,00	€
Spese condominiali insolute (bene n. 3)	695,25	€

Valore finale di stima: € 511.063,28

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 procedimento di stima utilizzato è quello comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile



comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra e piano primo scantinato
Locale ad uso deposito al piano terra e al piano primo scantinato sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano, da un'area scoperta, da un ripostiglio e da una rampa di discesa avente accesso indipendente dal cancello pedonale posto a piano terra. Il locale è distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 17, categoria catastale C/2, classe 7, consistenza 402 mq, superficie catastale 444 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 17, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.499,66

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra e piano primo scantinato	427,98 mq	304,92 €/mq	€ 130.499,66	100,00%	€ 130.499,66
				Valore di stima:	€ 130.499,66

Valore di stima: € 130.499,66

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (bene n.4)	600,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (bene n. 4)	1600,00	€
Spese condominiali insolute (bene n. 4)	590,75	€

Valore finale di stima: € 127.708,91

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 procedimento di stima utilizzato è quello comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

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.

Terlizzi, li 11/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico stato dei luoghi (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica stato dei luoghi (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Ufficio Tecnico Comunale (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titolo di proprietà e altri (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documenti ufficio anagrafe (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 10/10/2023)



- ✓ N° 8 Altri allegati - Osservatorio del mercato immobiliare (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Tabelle delle comparazioni (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbali e corrispondenza (Aggiornamento al 10/10/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra

Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e da due bagni con portico pertinenziale e accesso indipendente distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 2, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 89 mq, superficie catastale 94 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5". Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata. ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari. Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente. In particolare: 1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che: a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75). 2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per



qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo": a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti. Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: a) interventi di manutenzione ordinaria b) interventi di manutenzione straordinaria c) interventi di restauro edilizio d) interventi di ristrutturazione edilizia e) interventi di sostituzione edilizia f) interventi di completamento edilizio g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C. b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80. ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - interventi di restauro conservativo; - interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti) - interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili); - interventi di ampliamento anche in sopraelevazione; - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: - Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq. - H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. - Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. - Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. - Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza. - Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore. - R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. - Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF. - Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.



- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra

Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.la 3383 sub. 3, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 83 mq, superficie catastale 91 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5". Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata. ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari. Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente. In particolare: 1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che: a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75). 2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della



finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo": a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti. Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: a) interventi di manutenzione ordinaria b) interventi di manutenzione straordinaria c) interventi di restauro edilizio d) interventi di ristrutturazione edilizia e) interventi di sostituzione edilizia f) interventi di completamento edilizio g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C. b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80. ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - interventi di restauro conservativo; - interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti) - interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili); - interventi di ampliamento anche in sopraelevazione; - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: - Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq. - H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. - Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. - Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. - Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza. - Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore. - R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. - Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF. - Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra
 Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Trani n. 68 e via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 4, categoria catastale C/1, classe 2, consistenza 105 mq, superficie catastale 109 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 4, Categoria C1



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5". Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata. ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari. Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente. In particolare: 1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che: a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75). 2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico



esecutivo": a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti. Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: a) interventi di manutenzione ordinaria b) interventi di manutenzione straordinaria c) interventi di restauro edilizio d) interventi di ristrutturazione edilizia e) interventi di sostituzione edilizia f) interventi di completamento edilizio g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C. b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80. ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - interventi di restauro conservativo; - interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti) - interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili); - interventi di ampliamento anche in sopraelevazione; - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: - Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq. - H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. - Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. - Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. - Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza. - Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore. - R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. - Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF. - Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2,5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

Prezzo base d'asta: € 511.063,28

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra e piano primo scantinato Locale ad uso deposito al piano terra e al piano primo scantinato sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano, da un'area scoperta, da un ripostiglio e da una rampa di discesa avente accesso indipendente dal cancello pedonale posto a piano terra. Il locale è distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.la 3383 sub. 17, categoria catastale C/2, classe 7, consistenza 402 mq, superficie catastale 444 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 17, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di



pignoramento ricade nella zona urbanistica del P.R.G. (approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995) denominata "zona urbana di completamento B5". Si riportano di seguito gli articoli delle norme tecniche esecutive relative alla zona omogenea interessata. ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari. Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente. In particolare: 1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che: a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75). 2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo": a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti



liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti. Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: a) interventi di manutenzione ordinaria b) interventi di manutenzione straordinaria c) interventi di restauro edilizio d) interventi di ristrutturazione edilizia e) interventi di sostituzione edilizia f) interventi di completamento edilizio g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C. b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80. ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - interventi di restauro conservativo; - interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti) - interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili); - interventi di ampliamento anche in sopraelevazione; - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: - Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq. - H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. - Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. - Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. - Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza. - Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore. - R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. - Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF. - Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

Prezzo base d'asta: € 127.708,91



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 511.063,28

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Esiodo n. CN , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	100,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e da due bagni con portico pertinenziale e accesso indipendente distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.la 3383 sub. 2, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 89 mq, superficie catastale 94 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	91,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.la 3383 sub. 3, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 83 mq, superficie catastale 91 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Negozio			



Ubicazione:	Andria (BT) - via Trani n. 68, via Esiodo n. CN, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	118,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale al piano terra sito ad Andria in via Trani n. 68 e via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano e accessi indipendenti distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.la 3383 sub. 4, categoria catastale C/1, classe 2, consistenza 105 mq, superficie catastale 109 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.708,91

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Esiodo n. CN, piano terra e piano primo scantinato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3383, Sub. 17, Categoria C2	Superficie	427,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, durante i sopralluoghi, è risultato generalmente in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso deposito al piano terra e al piano primo scantinato sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano, da un'area scoperta, da un ripostiglio e da una rampa di discesa avente accesso indipendente dal cancello pedonale posto a piano terra. Il locale è distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.la 3383 sub. 17, categoria catastale C/2, classe 7, consistenza 402 mq, superficie catastale 444 mq. L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN , PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Trani il 02/03/2005

Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa

Data: 25/02/2005

N° repertorio: 66272/18455

Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il 18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 2 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 70.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 105.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 20/07/2015

Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.000,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 2762/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 17/10/2019

Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.900,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 11/06/2019

N° repertorio: 1449

C.



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 02/03/2005
Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa
Data: 25/02/2005
N° repertorio: 66272/18455
Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il 18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 3 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 70.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 105.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 20/07/2015
Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 2762/2015
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 17/10/2019
Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.900,00
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 1449

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 17/02/2023



Reg. gen. 3718 - Reg. part. 3036

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ANDRIA (BT) - VIA TRANI N. 68, VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 02/03/2005
Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa
Data: 25/02/2005
N° repertorio: 66272/18455
Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il 18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 4 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 90.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 135.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 20/07/2015
Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 2762/2015
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 17/10/2019
Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.900,00
Rogante: Tribunale di Trani



Data: 11/06/2019
N° repertorio: 1449

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ESIODO N. CN, PIANO TERRA E PIANO PRIMO SCANTINATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 02/03/2005
Reg. gen. 4908 - Reg. part. 889
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Guerra Maria Teresa
Data: 25/02/2005
N° repertorio: 66272/18455
Note: Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Guerra Maria Teresa il 18/12/2006, repertorio 72938, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/07/2007 ai nn. 16683/1802 di formalità, con il quale all'immobile distinto in catasto al foglio 31 particella 3383 subalterno 17 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 135.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 202.500,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 20/07/2015
Reg. gen. 13816 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 2762/2015
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Trani il 05/04/2018
Reg. gen. 7561 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 149.132,62
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.566,31
Rogante: [REDACTED]
Data: 04/04/2018
N° repertorio: 5107
N° raccolta: 1418



Note: Ipoteca contro [REDACTED] (Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al fg. 31 p.la 3383 subalterno 17.

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Trani il 17/10/2019

Reg. gen. 22134 - Reg. part. 2927

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.900,00

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 11/06/2019

N° repertorio: 1449

