

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Giorgio Almirante n. 57, interno 28, piano S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Felice Tarantini n. 34 (ex via Nicola Gattola Mondelli), edificio B, interno 17, piano 4°.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1.....	8
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Francesco Ferrara n. 11, interno 7, piano 3 - S1.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15



Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>20</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti .....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	23
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>24</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità.....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	25



Patti .....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Lotto 5 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità.....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali.....	29
Precisazioni.....	29
Patti .....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Lotto 6 .....	32
Completezza documentazione ex art. 567 .....	32
Titolarità.....	32
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	32
Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	33
Patti .....	33



Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali .....	35
<b>Lotto 7 .....</b>	<b>36</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	36
Titolarità.....	36
Confini .....	36
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	37
Dati Catastali.....	37
Precisazioni.....	37
Patti .....	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali .....	39
<b>Lotto 8.....</b>	<b>40</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	40
Titolarità.....	40
Confini .....	40
Consistenza .....	40
Cronistoria Dati Catastali .....	41
Dati Catastali.....	41
Precisazioni.....	41
Patti .....	41
Stato conservativo.....	41



Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	44
Stima / Formazione lotti .....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	46
<b>Lotto 3</b> .....	47
<b>Lotto 4</b> .....	48
<b>Lotto 5</b> .....	49
<b>Lotto 6</b> .....	50
<b>Lotto 7</b> .....	51
<b>Lotto 8</b> .....	52



## INCARICO

---

In data 20/10/2023, il sottoscritto Arch. Consiglio Antonella, con studio in Via Lamaveta, 78 - 76011 - Bisceglie (BT), email [maco68@libero.it](mailto:maco68@libero.it), PEC [antonella.consiglio@archiworldpec.it](mailto:antonella.consiglio@archiworldpec.it), cell +39 3383514639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Giorgio Almirante n. 57, interno 28, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Felice Tarantini n. 34 (ex via Nicola Gattola Mondelli), edificio B, interno 17, piano 4°
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 6, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 1, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 2, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 3, piano S1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Francesco Ferrara n. 11, interno 7, piano 3 - S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBIcato A TRANI (BT) - VIA GIORGIO ALMIRANTE N. 57, INTERNO 28, PIANO S1**

---

L'immobile consiste in un box auto, ubicato al piano cantinato, a cui si accede sia esternamente mediante una rampa carrabile da via Giorgio Almirante n. 57 che internamente al fabbricato.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A TRANI (BT) - VIA FELICE TARANTINI N. 34 (EX VIA NICOLA GATTOLA MONDELLI), EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO 4°**

---

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Angelo", del Comune di Trani. Ad esso si arriva direttamente dalla strada comunale attraversando un atrio di pertinenza. L'appartamento è costituito da cinque vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un ampio vano ingresso su cui si affacciano, in sequenza, un vano letto, un vano soggiorno, un vano bagno padronale, un vano pranzo con annessa cucina e lavanderia. Dal vano ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce la zona notte con due vani letto e un vano ripostiglio.

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A TRANI (BT) - VIA FELICE TARANTINI N. 27/C, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO S1**

---



L'immobile consiste in un box auto, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede mediante una rampa carrabile scoperta ubicata all'interno del complesso condominiale.

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA FELICE TARANTINI N. 27/C, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

L'immobile consiste in un box auto, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede mediante una rampa carrabile scoperta ubicata all'interno del complesso condominiale.

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

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA FELICE TARANTINI N. 27/C, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1**

---

L'immobile consiste in un posto auto al piano seminterrato, facente parte di un'area adibita a posti auto dotata di chiusura con portone in ferro. L'accesso avviene sia mediante una rampa carrabile scoperta che mediante una rampa pedonale a gradoni.

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

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA FELICE TARANTINI N. 27/C, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO S1**

---

L'immobile consiste in un posto auto al piano seminterrato, facente parte di un'area adibita a posti auto dotata di chiusura con portone in ferro. L'accesso avviene sia mediante una rampa carrabile scoperta che mediante una rampa pedonale a gradoni.

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

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA FELICE TARANTINI N. 27/C, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'immobile consiste in un posto auto al piano seminterrato, facente parte di un'area adibita a posti auto dotata di chiusura con portone in ferro. L'accesso avviene mediante una rampa carrabile scoperta che mediante una rampa pedonale a gradoni.

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA FRANCESCO FERRARA N. 11, INTERNO 7, PIANO 3 - S1**

---

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Angelo", del Comune di Trani. Ad esso si arriva direttamente dalla strada comunale. L'appartamento è composto da tre vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un vano ingresso/disimpegno che distribuisce in sequenza, un vano letto singolo, un vano cucina abitabile, un vano bagno, un vano letto matrimoniale, un vano ripostiglio e un vano soggiorno. E' pertinenza dell'appartamento un piccolo vano ripostiglio interno 6, ubicato al piano scantinato dello stesso immobile.

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



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Giorgio Almirante n. 57, interno 28, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 3/6)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutato risulta coniugato in data 12/10/1996 in regime di separazione dei beni. Successivamente con convenzione di negoziazione assistita in data 20/12/2021 trascritta nei registri dello stato civile del comune di Trani al n. 191-II-C è stato concluso l'accordo di separazione tra i coniugi.

### CONFINI

L'immobile confina a Nord con il numero interno 47 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad est con corsia di manovra, a sud con vano autoclave, ad ovest con interno 30 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e interno 31 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>24,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>07/10/1996</b> al <b>02/06/1997</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 70, Sub. 83 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 47,72
Dal <b>02/06/1997</b> al <b>28/09/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 70, Sub. 83 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 47,72 Piano S1
Dal <b>28/09/2001</b> al <b>04/10/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 70, Sub. 83 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 47,72 Piano S1
Dal <b>04/10/2006</b> al <b>14/10/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 70, Sub. 83 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 47,72 Piano S1
Dal <b>14/10/2007</b> al <b>02/02/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 70, Sub. 83 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Rendita € 47,72 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	70	83		C6	4	22 mq	24 mq	47,72 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il box auto si riscontra in buono stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un box auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegato Atto di compravendita rep.42618.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del box auto è in marmette di graniglia. Il sistema di chiusura è costituito da una serranda elettrica in lamiera. Si specifica, inoltre, che il box auto è dotato di impianto idrico e predisposizione elettrica per allarme.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile viene utilizzato prevalentemente dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ex coniuge del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1997 al 28/09/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Di Gregorio	02/06/1997	16933	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	05/06/1997	9515	7388
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Trani	05/06/1997	526	
Dal <b>28/09/2001</b> al <b>04/10/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Di Gregorio	28/09/2001	20850	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	09/10/2001	17988	13379
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	01/10/2001	1251			
Dal <b>04/10/2006</b> al <b>14/10/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Claudio La Serra	04/10/2006	42618	13354
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	26/10/2006	25682	17358
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/10/2007</b> al <b>02/02/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Claudio La Serra	14/10/2007	47039	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	26/07/2008	4402			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era coniugata in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto in data 14/10/2007.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 14/07/2023  
Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793  
Quota: 1/1 - Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 3 del 23/01/1995, Variante del 08/11/1996 prot. 34029.

Dichiarato abitabile in data 20/12/1996 (pratica n. 33)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 60,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 71,76



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Felice Tarantini n. 34 (ex via Nicola Gattola Mondelli), edificio B, interno 17, piano 4°

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/01/1959 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto del 08/01/1980 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Si specifica, inoltre, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 30/01/2003.

### CONFINI

L'immobile confina a Nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est, sud ed ovest con atrio condominiale scoperto.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	172,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	3,00 m	4°
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	0,00 m	4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,60 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1977 al 30/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 656, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani
Dal 30/01/2003 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 656, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 661,06 Piano 4
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 656, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 661,06 Piano 4

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	656	18		A2	2	8 vani	172 mq	661,06 €	4		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità catastali:

- il vano bagno padronale risulta essere di forma differente rispetto alla planimetria catastale essendo stata demolita la tramezzatura di divisione bagno/antibagno;
- la tramezzatura della zona pranzo è stata anch'essa in parte demolita;
- nella zona cucina è stato ricavato un vano bagno/lavanderia con apertura di piccola presa d'aria sul prospetto sud;
- il balcone prospiciente il vano cucina è stato delimitato mediante struttura in anticorodal.

La situazione è regolarizzabile con rettifica della planimetria catastale.

Oneri regolarizzazione: € 450 (rettifica planimetria catastale e onorario tecnico)



## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si riscontra in discreto stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un appartamento, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte negli allegati Atti di Donazione e Divisione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento rivestito; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in tavole di ceramica 40 x 40, il rivestimento dei vani bagno e cucina è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetro. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno e vetro, la porta di ingresso è blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di luci di emergenza, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, impianto telefonico e condizionatori a parete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore-usufrutto 1/1), dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia comproprietaria non eseguita - nuda proprietà 1/1) e dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio maggiorenne della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Vedi Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia in Allegati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977 al 30/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Cicolani	28/04/1977	21313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Trani	05/05/1977	7058	5655
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	10/05/1977	220	
Dal 30/01/2003 al 04/06/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	06/11/2006	26560	17884
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	26/05/2003	78	396
Dal 04/06/2003 al 04/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22472	12177
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	12/06/2003	13539	10180
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	11/06/2003	1344	1V
Dal 04/06/2003 al 04/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22473	12178
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	12/06/2003	13540	10181
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	06/06/2003	809	2V
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione diritti di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22478	12181



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trani	12/06/2003	13543	10184
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	06/06/2003	1315	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 14/07/2023  
Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793  
Quota: 1/1 - Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 43 del 03/09/1974.

Dichiarato abitabile in data 04/02/1977 (pratica n. 5)

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal Comune di Trani.  
Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il vano bagno padronale risulta essere di forma differente rispetto alla planimetria catastale essendo stata demolita  
la tramezzatura di divisione bagno/antibagno;
- la tramezzatura della zona pranzo è stata anch'essa in parte demolita;
- nella zona cucina è stato ricavato un vano bagno/lavanderia con apertura di piccola presa d'aria sul prospetto sud;
- è stata realizzata chiusura del balcone prospiciente il vano cucina mediante struttura in anticorodal.

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e apertura presa d'aria sul prospetto sud.  
Oneri di regolarizzazione: € 516,00 (diritti), € 1.000,00 (onorario tecnico)
- Rimozione di struttura in anticorodal di chiusura del balcone.  
Costo per la rimozione: € 300,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 504,00



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/01/1959 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto del 08/01/1980 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Si specifica, inoltre, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 30/01/2003.

### CONFINI

Il box auto confina ad est con sub 37 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con corsia di scorrimento, ad est e nord con terrapieno.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 420 Rendita € 997,79 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 04/06/2003 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 406 mq Rendita € 964,53 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 09/09/2004 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 36 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 43,38 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	640	36		C6	2	28 mq	34 mq	43,38 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il box auto si riscontra in buono stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un box auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte negli allegati Atti di divisione e donazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento rivestito; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del box auto è in cemento, è dotato di infissi esterni in ferro e vetro. Il sistema di chiusura è costituito da una serranda elettrica in lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia comproprietaria non eseguita - nuda proprietà 1/1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	20/02/1988	8077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	22/02/1988	498			
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22474	12179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/06/2003	13541	10182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	05/06/2003	1294	1V		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 14/07/2023  
Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793  
Quota: 1/1 - Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 43 del 03/09/1974. Dichiarato abitabile in data 09/03/1976 (pratica n. 10).  
Permesso di costruire per cambio d'uso n.15/2009 del 22/04/2009.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali:** Importo medio annuo delle spese condominiali: € 54,00



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/01/1959 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto del 08/01/1980 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Si specifica, inoltre, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 30/01/2003. (vedi Certificati Allegati)

### CONFINI

Il box auto confina a Nord con terrapieno, a Sud ed Est con corsia di manovra e ad Ovest con sub 37 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 420 Rendita € 997,79 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 04/06/2003 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 406 Rendita € 964,53 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 09/09/2004 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 640, Sub. 38 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 Superficie catastale 37 mq Rendita € 51,13 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	640	38		C6	2	33 mq	37 mq	51,13 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il box auto si riscontra in buono stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un box auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte negli allegati Atti di divisione e donazione.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento rivestito; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del box auto è in cemento, è dotato di infissi esterni in ferro e vetro. Il sistema di chiusura è costituito da una serranda elettrica in lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia comproprietaria non esecutata - nuda proprietà 1/1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	20/02/1988	8077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	22/02/1988	498			
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22474	12179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/06/2003	13541	10182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	05/06/2003	1294	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 14/07/2023  
Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793  
Quota: 1/1 - Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 43 del 03/09/1974. Dichiarato abitabile in data 09/03/1976 (pratica n. 10). Permesso di costruire per cambio d'uso n.15/2009 del 22/04/2009.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 60,00



## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/01/1959 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto del 08/01/1980 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Si specifica, inoltre, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 30/01/2003. (vedi Certificati Allegati)

### CONFINI

Il posto auto confina a Nord e Ovest con corsia di scorrimento, ad Est con rampa carrabile e pedonale di accesso, a Sud con sub 34 stessa proprietà.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 420 Superficie catastale 21 mq Rendita € 997,79 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 04/06/2003 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 406 Rendita € 964,53 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 09/09/2004 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 640, Sub. 33 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 27,89 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	640	33		C6	2	18 mq	21 mq	27,89 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si riscontra in buono stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un posto auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte negli allegati Atti di divisione e donazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui il posto auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento rivestito; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del posto auto è in tavelle, la corsia di scorrimento in cemento, è dotato di apertura esterna in anticorodal e vetro, completa di saracinesca in ferro. Il posto auto è illuminato artificialmente con plafoniere a neon.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia comproprietaria non eseguita - nuda proprietà 1/1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	20/02/1988	8077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	22/02/1988	498			
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22474	12179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/06/2003	13541	10182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Trani	05/06/2003	1294	1V
--	--	-------	------------	------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 14/07/2023  
Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793  
Quota: 1/1 - Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 43 del 03/09/1974. Dichiarato abitabile in data 09/03/1976 (pratica n. 10). Permesso di costruire per cambio d'uso n.15/2009 del 22/04/2009.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00



## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/01/1959 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto del 08/01/1980 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Si specifica, inoltre, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 30/01/2003. (vedi Certificati Allegati)

### CONFINI

Il posto auto confina a Nord con sub 33 stessa proprietà, ad Ovest con corsia di scorrimento, ad Est con rampa carrabile e pedonale di accesso, a Sud con sub 35 stessa proprietà.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 420 Rendita € 997,79 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 04/06/2003 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 406 Rendita € 964,53 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 09/09/2004 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 34 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 21 mq Rendita € 43,38 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	640	34		C6	2	28 mq	29 mq	43,38 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si riscontra in buono stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un posto auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte negli allegati Atti di divisione e donazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui il posto auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento rivestito; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del posto auto è in tavelle, la corsia di scorrimento in cemento, è dotato di infissi esterni in anticorodal e vetro, completi di grate di protezione in ferro. Il posto auto è illuminato artificialmente con plafoniere a neon.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia comproprietaria non eseguita - nuda proprietà 1/1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	20/02/1988	8077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	22/02/1988	498			
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22474	12179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/06/2003	13541	10182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Trani	05/06/2003	1294	1V
--	--	-------	------------	------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 14/07/2023  
Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793  
Quota: 1/1 - Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 43 del 03/09/1974. Dichiarato abitabile in data 09/03/1976 (pratica n. 10). Permesso di costruire per cambio d'uso n.15/2009 del 22/04/2009.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 48,00



## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/01/1959 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto del 08/01/1980 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Si specifica, inoltre, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 30/01/2003. (vedi Certificati Allegati)

### CONFINI

Il posto auto confina a Nord con sub 34 stessa proprietà, ad Ovest con corsia di scorrimento, ad Est con rampa carrabile e pedonale di accesso, a Sud con terrapieno.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	37,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 420 Rendita € 997,79 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 04/06/2003 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 30 Categoria C3 Cl.3, Cons. 406 Rendita € 964,53 Piano T - S1 Graffato 655
Dal 09/09/2004 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 640, Sub. 35 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 37 mq Rendita € 49,58 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	640	35		C6	2	32 mq	37 mq	49,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si riscontra in buono stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un posto auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte negli allegati Atti di divisione e donazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui il posto auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento rivestito; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del posto auto è in tavelle, la corsia di scorrimento in cemento, è dotato di infissi esterni in anticorodal e vetro, completi di grate di protezione in ferro. Il posto auto è illuminato artificialmente con plafoniere a neon.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia comproprietaria non eseguita - nuda proprietà 1/1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1988 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	20/02/1988	8077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	22/02/1988	498			
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22474	12179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/06/2003	13541	10182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Trani	05/06/2003	1294	1V
--	--	-------	------------	------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 14/07/2023  
Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793  
Quota: 1/1 - Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 43 del 03/09/1974. Dichiarato abitabile in data 09/03/1976 (pratica n. 10).  
Permesso di costruire per cambio d'uso n.15/2009 del 22/04/2009.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali** - Importo medio annuo delle spese condominiali: € 48,00



## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Francesco Ferrara n. 11, interno 7, piano 3 - S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Trani, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/01/1959 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto del 08/01/1980 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Si specifica, inoltre, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 30/01/2003. (vedi Certificati Allegati)

### CONFINI

L'immobile confina ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e via Ferrara, ad est cortile interno a sud e nord altro fabbricato.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,00 m	3°
Balcone scoperto	10,30 mq	10,30 mq	0,2	2,06 mq	0,00 m	3°
Cantinola	11,70 mq	11,70 mq	0,20	2,34 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,40 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1972 al 04/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 620, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Piano 3° - S1
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 620, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 366,06 Piano 3 -S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vedi visure catastali storiche in Allegati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	620	9		A3	5	5,5 vani	99 mq	355,06 €	3 - S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Risulta in essere un contratto di locazione. (vedi stato di occupazione immobile)

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si riscontra in discreto stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un appartamento, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte negli allegati Atti di Donazione e Divisione.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento rivestito in pietra; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in marmette di graniglia 40 x 40, il rivestimento dei vani bagno e cucina è in ceramica. Gli infissi esterni sono in anticorodal e vetrocamera. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno e vetro, la porta di ingresso non è blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di luci di emergenza, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, impianto telefonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2023
- Scadenza contratto: 31/05/2026

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Si dà atto che l'appartamento risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \_\_\_\_\_, giusto contratto di Locazione n. TUZ23T001624000ZH del 01/06/2023, registrato il 04/06/2023 al n. 001624 - serie 3T, importo canone annuo € 4.800,00 (vedi Contratto di locazione allegato)

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 400,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1972 al 04/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Elio Bellecca	12/12/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	15/12/1972	52438	65829
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Barletta	02/01/1973	38			



Dal 04/06/2003 al 04/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22472	12177
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	12/06/2003	13539	10180
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	11/06/2003	1344	1V		
Dal 04/06/2003 al 02/02/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Di Gregorio	04/06/2003	22473	12178
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	12/06/2003	13540	10181
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	06/06/2003	809	2V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/04/2022  
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 7709  
Quota: 1/1 Usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 14/07/2023

Reg. gen. 15863 - Reg. part. 12793

Quota: 1/1 - Usufrutto

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In basa al PUG approvato dal comune di Trani l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n. 26 del 13/07/1971.

Dichiarato abitabile in data 20/10/1972 (pratica n. 15).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Giorgio Almirante n. 57, interno 28, piano S1  
L'immobile consiste in un box auto, ubicato al piano cantinato, a cui si accede sia esternamente mediante una rampa carrabile da via Giorgio Almirante n. 57 che internamente al fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 70, Sub. 83, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.240,00  
Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 57 e 60 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 60% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Trani (BT) - Via Giorgio Almirante n. 57, interno 28, piano S1	24,00 mq	850,00 €/mq	€ 20.400,00	60,00%	€ 12.240,00
Valore di stima:					€ 12.240,00

Valore di stima: € 12.240,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 11.016,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Felice Tarantini n. 34 (ex via Nicola Gattola Mondelli), edificio B, interno 17, piano 4°

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Angelo", del Comune di Trani. Ad esso si arriva direttamente dalla strada comunale attraversando un atrio di pertinenza. L'appartamento è costituito da cinque vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un ampio vano ingresso su cui si affacciano, in sequenza, un vano letto, un vano soggiorno, un vano bagno padronale, un vano pranzo con annessa cucina e lavanderia. Dal vano ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce la zona notte con due vani letto e un vano ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 656, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 45.656,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 83 e 86 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 20% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trani (BT) - Via Felice Tarantini n. 34 (ex via Nicola Gattola Mondelli), edificio B, interno 17, piano 4°	175,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 228.280,00	20,00%	€ 45.656,00
Valore di stima:					€ 45.656,00

Valore di stima: € 45.656,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia (diritti)	516,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (onorario tecnico)	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (costo della rimozione)	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	450,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 38.824,40**



## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1  
L'immobile consiste in un box auto, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede mediante una rampa carrabile scoperta ubicata all'interno del complesso condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 640, Sub. 36, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.120,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 83 e 86 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 20% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1	32,00 mq	800,00 €/mq	€ 25.600,00	20,00%	€ 5.120,00
Valore di stima:					€ 5.120,00

Valore di stima: € 5.120,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 4.608,00**



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 6, piano S1  
L'immobile consiste in un box auto, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede mediante una rampa carrabile scoperta ubicata all'interno del complesso condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 640, Sub. 38, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.600,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 83 e 86 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 20% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1	35,00 mq	800,00 €/mq	€ 28.000,00	20,00%	€ 5.600,00
Valore di stima:					€ 5.600,00

Valore di stima: € 5.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 5.040,00**



## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 1, piano S1  
L'immobile consiste in un posto auto al piano seminterrato, facente parte di un'area adibita a posti auto dotata di chiusura con portone in ferro. L'accesso avviene sia mediante una rampa carrabile scoperta che mediante una rampa pedonale a gradoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 640, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.400,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 83 e 86 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 20% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1	20,00 mq	600,00 €/mq	€ 12.000,00	20,00%	€ 2.400,00
Valore di stima:					€ 2.400,00

Valore di stima: € 2.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 2.160,00**



## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 2, piano S1  
L'immobile consiste in un posto auto al piano seminterrato, facente parte di un'area adibita a posti auto dotata di chiusura con portone in ferro. L'accesso avviene sia mediante una rampa carrabile scoperta che mediante una rampa pedonale a gradoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 640, Sub. 34, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.360,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 83 e 86 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 20% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1	28,00 mq	600,00 €/mq	€ 16.800,00	20,00%	€ 3.360,00
Valore di stima:					€ 3.360,00

Valore di stima: € 3.360,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 3.024,00**



## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 3, piano S1  
L'immobile consiste in un posto auto al piano seminterrato, facente parte di un'area adibita a posti auto dotata di chiusura con portone in ferro. L'accesso avviene mediante una rampa carrabile scoperta che mediante una rampa pedonale a gradoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 640, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.440,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 83 e 86 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 20% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto Trani (BT) - via Felice Tarantini n. 27/C, edificio A, interno 4, piano S1	37,00 mq	600,00 €/mq	€ 22.200,00	20,00%	€ 4.440,00
Valore di stima:					€ 4.440,00

Valore di stima: € 4.440,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 3.996,00**



## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Francesco Ferrara n. 11, interno 7, piano 3 - S1  
Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Angelo", del Comune di Trani. Ad esso si arriva direttamente dalla strada comunale. L'appartamento è composto da tre vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un vano ingresso/disimpegno che distribuisce in sequenza, un vano letto singolo, un vano cucina abitabile, un vano bagno, un vano letto matrimoniale, un vano ripostiglio e un vano soggiorno. E' pertinenza dell'appartamento un piccolo vano ripostiglio interno 6, ubicato al piano scantinato dello stesso immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 620, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 23.856,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La stima del valore del diritto di usufrutto pignorato è stata determinata con il metodo dell'Usufrutto Vitalizio in base all'età del beneficiario espressa in anni compiuti, applicando al valore della piena proprietà la percentuale relativa all'usufrutto come da prospetto dei coefficienti allegato.

Per età anagrafica del debitore tra 83 e 86 anni si avrà un valore dell'usufrutto pari al 20% del valore di vendita del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Trani (BT) - via Francesco Ferrara n. 11, interno 7, piano 3 - S1	99,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 119.280,00	20,00%	€ 23.856,00
Valore di stima:					€ 23.856,00

Valore di stima: € 23.856,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziarìa	10,00	%

**Valore finale di stima: € 21.470,40**



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.

Bisceglie, li 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Consiglio Antonella

