
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6...9	
Bene N° 2 - Garage ubicato in Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato in Andria (BT) - Contrada Lamapaola.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato in Andria (BT) - Via Antonio da Villa.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato in Andria (BT) - Tratturo Villa Barletta Grumo.....	10
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1° ..	10
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1° ..	10
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	10
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	11
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	14



Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	14
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	15
Patti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	20



Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	22
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	26
Lotto 2	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni	28
Patti	29
Stato conservativo.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Lotto 3	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	33
Precisazioni	33



Patti	34
Stato conservativo.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	36
Lotto 4	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	38
Dati Catastali.....	38
Precisazioni	39
Patti	39
Stato conservativo.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Lotto 5	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°.....	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°.....	42
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	42
Titolarità.....	42
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°.....	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°.....	43
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	43
Confini	43
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°.....	43



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	43
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	44
Consistenza	44
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	44
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	44
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	44
Cronistoria Dati Catastali	45
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	45
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	45
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	45
Dati Catastali	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	46
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	46
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	47
Precisazioni	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	47
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	47
Patti	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	48
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	48
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	48
Stato conservativo	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	48



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	48
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	48
Parti Comuni	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	48
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	49
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	49
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	49
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	50
Stato di occupazione	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	50
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	50
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	50
Provenienze Ventennali	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	50
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	51
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	51
Formalità pregiudizievoli	52
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	52



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	54
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	56
Normativa urbanistica.....	58
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	58
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	58
Regolarità edilizia.....	58
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	59
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	59
Vincoli od oneri condominiali	59
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	59
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	60
Stima / Formazione lotti.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	62
Lotto 3	63
Lotto 4	64
Lotto 5	65



INCARICO

In data 20/10/2023, il sottoscritto Arch. Consiglio Antonella, con studio in Via Lamaveta, 78 - 76011 - Bisceglie (BT), email maco68@libero.it, PEC antonella.consiglio@archiworldpec.it, cell +39 3383514639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato in Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Andria (BT) - Contrada Lamapaola
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato in Andria (BT) - Via Antonio da Villa
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato in Andria (BT) - Tratturo Villa Barletta Grumo
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale periferica, "Contrada Barbadangelo", del Comune di Andria. L'appartamento è costituito da tre vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un ampio vano soggiorno, al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, su cui si affaccia un ampio scalone che conduce al piano settimo (vedi nota di specifica). La zona notte è costituita da due vani letto, di cui uno dotato di cabina armadio, e due vani bagno.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile è costituito da un box auto a cui si accede esternamente mediante una rampa carrabile ed internamente al fabbricato mediante ascensore e rampa di scale.

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA LAMAPAOLA

Il bene è costituito da un fondo rustico incolto, in agro di Andria ubicato alla "Contrada Lamapaola". Il terreno è accessibile tramite uno stradone che inizia dalla strada provinciale Andria Trani e attraversa altra proprietà.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA ANTONIO DA VILLA

Il bene è costituito da un fondo rustico incolto, in agro di Andria. Il terreno è facilmente accessibile dalla strada provinciale Andria - Bisceglie.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO IN ANDRIA (BT) - TRATTURO VILLA BARLETTA GRUMO

Il bene è costituito da un fondo rustico incolto, in agro di Andria. Il terreno è facilmente accessibile dalla strada provinciale Andria - Bisceglie.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale, precisamente sul lungomare del Comune di Trani. L'appartamento, che allo stato attuale è unito all'appartamento adiacente (sub 5) ed è utilizzato come unica unità immobiliare (vedi planimetria di rilievo allegata), è costituito da un unico vano adibito a soggiorno - pranzo su cui si affaccia un ampio cucinino.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale, precisamente sul lungomare del Comune di Trani. L'appartamento, che allo stato attuale è unito all'appartamento adiacente (sub 4) ed è utilizzato come unica unità immobiliare (vedi planimetria di rilievo allegata), è costituito da tre vani letto e due vani bagno.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile è costituito da un box auto a cui si accede mediante una rampa carrabile direttamente da Lungomare Cristoforo Colombo.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato IN Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 19 ottobre 2022 (vedi Estratto atto di morte) e che alla data del 05/01/2024 non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 19 ottobre 2022 e che alla data del 05/01/2024 non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

L'immobile confina a Nord con Contrada Barbadangelo, ad Est con altro fabbricato, a Sud con strada secondaria di accesso, ad Ovest con proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, ad Est con altro fabbricato, a Sud con proprietà **** Omissis ****, ad Ovest con corsia di manovra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,70 m	6°
Balcone scoperto	8,70 mq	8,70 mq	0,30	2,61 mq	0,00 m	6°
Loggia	32,00 mq	32,00 mq	0,40	12,80 mq	0,00 m	6°
Totale superficie convenzionale:				120,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,41 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:**32,00 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2006 al 17/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 4141, Sub. 65 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 831,50 Piano 6 -7
Dal 17/01/2007 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 4141, Sub. 65 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 831,50 Piano 6 -7
Dal 10/10/2008 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 4141, Sub. 82 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 712,71 Piano 6°

Nella titolarità catastale vi è una difformità, in quanto la sig.ra **** Omissis **** intestataria per 1/2, è deceduta in data 19/10/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2006 al 17/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 4147, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 60,84 Piano S1
Dal 17/01/2007 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 4147, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 60,84 Piano S1

Nella titolarità catastale vi è una difformità, in quanto la sig.ra **** Omissis **** intestataria per 1/2, è deceduta in data 19/10/2022.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	4141	82		A2	2	6 vani	125 mq	712,71 €	6	

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 stato ampliato verso la zona soggiorno mediante realizzazione di muratura curva (vedi documentazione fotografica allegata);
- chiusura di una delle due finestre del vano bagno padronale;
- il vano letto singolo risulta essere più ampio rispetto alla planimetria catastale essendo stato ampliato prendendo porzione di loggiato.

La situazione è regolarizzabile con rettifica della planimetria catastale.

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

Si sottolinea che l'immobile risulta ancora cointestato alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 19/10/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	4147	43		C6	2	31 mq	34 mq	60,84 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si sottolinea che l'immobile risulta ancora cointestato alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 19/10/2022.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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 nell'allegato Atto di compravendita repertorio n. 27457/9994.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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 repertorio n. 27457/9994.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento in gres per esterni; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in listoni di parquet, i rivestimenti dei vani bagno sono in gres porcellanato e lastre di marmo. Gli infissi esterni sono in legno/pvc e vetrocamera a doppio taglio termico. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc elettriche. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco, la porta di ingresso è blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di videocitofono e di luci di emergenza, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo con termoarredi in acciaio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile risulta occupato solo dal debitore sig. **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1994 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Murolo	21/11/1994	45507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	23/11/1994	19516	15465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	22/11/1994	2330			
Dal 29/11/2002 al 07/02/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	29/11/2002	17638	5953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	05/12/2002	24239	17814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	16/12/2002	4544			
Dal 29/11/2002 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Atto di rettifica e di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	16/03/2004	19912	7059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/04/2004	7774	5412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	05/04/2004	893			
Dal 07/02/2003 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	07/02/2003	17968	6124



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	18/02/2003	3575	2741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	24/02/2003	645	
Dal 15/06/2005 al 17/01/2007	**** Omissis ****	Atto di specificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	15/06/2005	23103	8371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/07/2005	17545	11636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	27/06/2005		
Dal 17/01/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	17/01/2007	27457	9994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/02/2007	3428	2502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	12/02/2007	750	serie 1T

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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1994 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Murolo	21/11/1994	45507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	23/11/1994	19516	15465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	22/11/1994	2330	
Dal 29/11/2002 al 07/02/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	29/11/2002	17638	5953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	05/12/2002	24239	17814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	16/12/2002	4544	
Dal 29/11/2002 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Atto di rettifica e di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	16/03/2004	19912	7059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/04/2004	7774	5412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	05/04/2004	893	
Dal 07/02/2003 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	07/02/2003	17968	6124
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	18/02/2003	3575	2741
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	24/02/2003	645	
Dal 15/06/2005 al 17/01/2007	**** Omissis ****	Atto di specificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	15/06/2005	23103	8371
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/07/2005	17545	11636
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	27/06/2005		
Dal 17/01/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni	17/01/2007	27457	9994
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/02/2007	3428	2502
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	12/02/2007	750	serie 1T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,57
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 17/10/2017



N° repertorio: 511

N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 23/11/2018
Reg. gen. 25123 - Reg. part. 3196
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.927,18
Spese: € 7.000,00
Interessi: € 372,82
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Bari
Data: 10/10/2018
N° repertorio: 3892
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 01/08/2019
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.033,97
Rogante: Pubblico ufficiale Corte di appello Bari
Data: 28/03/2019
N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Trani il 01/08/2011
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 11429
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 09/05/2023
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Trani il 27/04/2010
Reg. gen. 8300 - Reg. part. 1689
Importo: € 91.360,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.680,09
Rogante: Pubblico ufficiale Equitalia ETR
Data: 07/06/2010
N° repertorio: 1968
N° raccolta: 14
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,57
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346



Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 511
N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 23/11/2018
Reg. gen. 25123 - Reg. part. 3196
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 58.927,18
Spese: € 7.000,00
Interessi: € 372,82
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Bari
Data: 10/10/2018
N° repertorio: 3892
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 01/08/2019
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 18.033,97
Rogante: Pubblico ufficiale Corte di appello Bari
Data: 28/03/2019
N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Trani il 01/08/2011
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 11429
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 09/05/2023
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

L'immobile oggetto di stima è sito in Andria alla Contrada Barbadangelo.

In basa al PRG del comune di Andria l'immobile ricade nel Piano di Lottizzazione Maglia D5/11 del PRG - Aree



destinate al terziario (3° stralcio Lotto 2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile oggetto di stima è sito in Andria alla Contrada Barbadangelo.

In basa al PRG del comune di Andria l'immobile ricade nel Piano di Lottizzazione Maglia D5/11 del PRG - Aree destinate al terziario (3° stralcio Lotto 2)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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.

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 43 del 17/03/2004 (Pratica Edilizia 105/2003); Variante n. 43/A del 31/01/2006 e Denuncia Inizio attività del 10/02/2006 protocollo 7046; Richiesta di Agibilità del 11/07/2006.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal Comune di Andria.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il vano bagno padronale risulta essere di forma differente rispetto al progetto approvato essendo stato ampliato
 - verso la zona soggiorno mediante realizzazione di muratura curva (vedi documentazione fotografica allegata);
- chiusura di una delle due finestre del vano bagno padronale;
- il vano letto singolo risulta essere più ampio rispetto alla planimetria di progetto essendo stato ampliato prendendo
 - porzione di loggiato;
- realizzazione di strutture in pvc a chiusura delle nicchie collocate ai lati opposti del loggiato.

Si specifica, inoltre, che il piano settimo attualmente è raggiungibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento ubicato al piano sesto. Essendo il piano settimo proprietà del Comune di Andria a seguito di Ordinanza n. 84 di acquisizione gratuita al patrimonio del comune di opere edili abusive del 24/02/2010, si rende necessaria la realizzazione di un disimpegno che renda indipendenti le due unità.

Da consultazioni effettuate con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Andria si dichiara che l'ampliamento del vano letto e la realizzazione delle strutture di chiusura in pvc non sono sanabili, pertanto l'intervento di regolarizzazione consiste nella demolizione degli stessi e nell'eventuale ripristino delle murature preesistenti.

Per quanto riguarda la chiusura della finestra del vano bagno e le modifiche interne sono regolarizzabili con CILA in sanatoria.

Oneri regolarizzazione: € 1.000,00 (oneri per CILA)

€ 1.000,00 (onorario tecnico)

€ 2.000,00 (demolizioni)

€ 2.000,00 (realizzazione di disimpegno)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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.

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 43 del 17/03/2004 (Pratica Edilizia 105/2003); Variante n. 43/A del 31/01/2006 e Denuncia Inizio attività del 10/02/2006; Richiesta di Agibilità del 11/07/2006.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal Comune di Andria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO 28, SCALA G, INTERNO 16, PIANO 6

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.260,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ANDRIA (BT) - CONTRADA BARBADANGELO, SCALA G, INTERNO 37, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 60,00



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Andria (BT) - Contrada Lamapaola

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno confina con la p.lla 263 di proprietà **** Omissis ****, con la p.lla 215 di proprietà **** Omissis ****, con la p.lla 284 di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (p.lla 324)	1001,00 mq	1001,00 mq	1	1001,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.lla 325)	433,00 mq	433,00 mq	1	433,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.lla 326)	429,00 mq	429,00 mq	1	429,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.lla 327)	431,00 mq	431,00 mq	1	431,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.lla 328)	1186,00 mq	1186,00 mq	1	1186,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3480,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1974 al 18/05/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 214 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5856
Dal 18/05/1979 al 24/05/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 214 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1516
Dal 24/05/1979 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 324 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1001 Reddito dominicale € 3,88 Reddito agrario € 1,81

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	324				Mandorleto	3	1001 mq	3,88 €	1,81 €	
8	325				Mandorleto	3	433 mq	1,68 €	0,78 €	
8	326				Mandorleto	3	429 mq	1,66 €	0,78 €	
8	327				Mandorleto	3	431 mq	1,67 €	0,78 €	
8	328				Mandorleto	3	1186 mq	4,59 €	2,14 €	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente in quanto il terreno risulta incolto.

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 terreno si riscontra in pessimo stato conservativo, lo stesso risulta incolto e ad oggi di difficile accessibilità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, costituito da più particelle, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante.

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno calcareo - argilloso.

Non sono presenti sistemazioni agrarie, colture e sistemi di irrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato, un terreno, risulta essere occupato solo dal sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1979 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Domenico Quarto di Palo	24/05/1979	49090	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	30/05/1979	9492	7545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Andria	04/06/1979	4545	

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 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,57
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani

Data: 17/10/2017

N° repertorio: 511

N° raccolta: 2017

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

Iscritto a Trani il 01/08/2019

Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.033,97

Rogante: Pubblico ufficiale Corte di Appello Bari

Data: 28/03/2019

N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 09/05/2023

Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico sito in agro di Andria ricade in zona D1: Aree per industrie (esistenti e di progetto). Si precisa che esso rientra nel Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 85 del 05/12/2005.

Si precisa, inoltre, che con riferimento al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, ricade in Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale Figura Territoriale: La Piana Olivicola del Nord Barese.

(vedi Certificato di destinazione urbanistica in Allegati)



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato in Andria (BT) - Via Antonio da Villa

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 **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 19 ottobre 2022 e che alla data del 05/01/2024 non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

CONFINI

Il terreno confina con la p.lla 316 di proprietà **** Omissis ****, con la p.lla 314 di proprietà **** Omissis ****, con la p.lla 143 di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	352,00 mq	352,00 mq	1	352,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				352,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				352,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 12/03/1980 al 30/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1387
Dal 30/07/1981 al 05/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1413
Dal 05/12/1991 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 315 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0352 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,09

Nella titolarità catastale vi è una difformità, in quanto la sig.ra **** Omissis **** intestataria per 1/2, è deceduta in data 19/10/2022.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	315				Oliveto	3	0352 mq	1,55 €	1,09 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla visura catastale si evince una "Annotazione di Riserva 5 per frazionamento inidoneo".

Regolarizzabile tramite presentazione di nuovo tipo mappale di rettifica frazionamento (in riferimento al frazionamento del 05/12/1991 in atti dal 05/08/1994)

Costo regolarizzazione: € 800,00

Si sottolinea che l'immobile risulta ancora cointestato alla sig.ra #Gemitì Teresa#, deceduta in data 19/10/2022.

Il terreno risulta ad oggi incolto.

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 terreno si riscontra in discreto stato conservativo, lo stesso risulta incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato, un terreno, risulta essere occupato dal debitore sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1981 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Bisogno	30/07/1981	52941	6682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/07/1981	13473	10661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	06/08/1981	6023			

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 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,97
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 17/10/2017



N° repertorio: 511

N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 01/08/2019
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.033,97
Rogante: Pubblico ufficiale Corte di Appello Bari
Data: 28/03/2019
N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 09/05/2023
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico sito in agro di Andria ricade in zona C3: Zone residenziali estensive.
Si precisa che con riferimento:

- al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, ricade in Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale Figura Territoriale: La Piana Olivicola del Nord Barese;

- ad Ulteriori Contesti Paesaggistici è interessato da UCP Area di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative Rete Tratturi (Tratturo Barletta – Grumo).

(vedi Certificato di destinazione urbanistica in Allegati)



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato in Andria (BT) - Tratturo Villa Barletta Grumo

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 **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 19 ottobre 2022 e che alla data del 05/01/2024 non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

CONFINI

Il terreno confina con la p.lla 1641 di proprietà **** Omissis ****, con la p.lla 571 di proprietà **** Omissis **** con Tratturo Barletta - Grumo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (p.lla 1642)	424,00 mq	424,00 mq	1	424,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.lla 1643)	418,00 mq	418,00 mq	1	418,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				842,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				842,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1980 al 30/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 485 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1315
Dal 30/07/1981 al 05/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1642 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1263
Dal 05/12/1991 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1642 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0424 Reddito dominicale € 2,85 Reddito agrario € 1,20

Nella titolarità catastale vi è una difformità, in quanto la sig.ra **** Omissis **** intestataria per 1/2, è deceduta in data 19/10/2022.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	1642				Seminativo	2	0424 mq	2,85 €	1,2 €	
32	1643				Seminativo	2	0418 mq	2,81 €	1,19 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla visura catastale si evince una "Annotazione di Riserva 5 per frazionamento inidoneo".

Regularizzabile tramite presentazione di nuovo tipo mappale di rettifica frazionamento (in riferimento al frazionamento del 05/12/1991 in atti dal 12/12/1996)

Costo regolarizzazione: € 800,00

Si sottolinea che l'immobile risulta ancora cointestato alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 19/10/2022.

Il terreno risulta ad oggi incolto.



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 terreno si riscontra in discreto stato conservativo, lo stesso risulta incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato, un terreno, risulta essere occupato dal debitore sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1981 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Bisogno	30/07/1981	52941	6682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/07/1981	13473	10661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	06/08/1981	6023	

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 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,97
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani

Data: 17/10/2017

N° repertorio: 511

N° raccolta: 2017

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

Iscritto a Trani il 01/08/2019

Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.033,97

Rogante: Pubblico ufficiale Corte di Appello Bari

Data: 28/03/2019

N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 09/05/2023

Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico sito in agro di Andria ricade parte i Viabilità e parte in zona C3: Zone residenziali estensive. Si precisa che con riferimento:

- al Piano Comunale dei Tratturi (PCT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 02/05/2011, esso ricade in Area di Pertinenza (A.P.) del tratturo denominato "Barletta - Grumo", il quale è classificato come tronco di categoria "C".

- al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, ricade in Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale Figura Territoriale: La Piana Olivicola del Nord Barese;

- ad Ulteriori Contesti Paesaggistici è interessato da UCP Testimonianze della Stratificazione Insediativa Aree Appartenenti alla Rete Tratturi (Tratturo Barletta - Grumo).

(vedi Certificato di destinazione urbanistica in Allegati)



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 19 ottobre 2022 (vedi Estratto Atto di morte) e che alla data del 05/01/2024 non risulta trascritta la dichiarazione di successione.



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 19 ottobre 2022 (vedi Estratto atto di morte) e che alla data del 05/01/2024 non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 19 ottobre 2022 (vedi Estratto atto di morte) e che alla data del 05/01/2024 non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

L'immobile confina a nord con sub 3 di proprietà **** Omissis ****, ad est e sud con Lungomare Cristoforo Colombo, ad ovest con sub 5 stessa proprietà **** Omissis ****

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

L'immobile confina a nord con vano scala, ad est con stessa proprietà (sub 4 - **** Omissis ****), a sud con Lungomare Cristoforo Colombo, ad ovest con atrio interno.



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

Il box auto confina a Nord con terrapieno, a sud con corridoio comune, ad es e ovest con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				55,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,25 mq		

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				41,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,20 mq		

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1982 al 30/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 518, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Piano 1°
Dal 30/03/1984 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 518, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 271,14 Piano 1°

Nella titolarità catastale vi è una difformità, in quanto la sig.ra **** Omissis **** intestataria per 1/2, è deceduta in data 19/10/2022.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1982 al 30/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 518, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 2,5 vani
Dal 30/03/1984 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 518, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 41 mq

Nella titolarità catastale vi è una difformità, in quanto la sig.ra **** Omissis **** intestataria per 1/2, è deceduta in data 19/10/2022.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1982 al 30/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 518, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 mq
Dal 30/03/1984 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 518, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 mq Superficie catastale 32 mq



		Rendita € 43,38
--	--	-----------------

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	518	4		A3	6	3,5 vani	54 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità catastali:

- demolizione di tramezzature interne
- chiusura della porta di accesso al vano bagno
- apertura varco di collegamento con l'appartamento adiacente (sub 5)

La situazione è regolarizzabile con rettifica della planimetria catastale e fusione delle due unità immobiliari (sub 4 e sub 5).

Oneri regolarizzazione: € 600 (rettifica planimetria catastale e onorario tecnico)

Si sottolinea che l'immobile risulta ancora cointestato alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 19/10/2022.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	518	5		A3	6	2,5 vani	41 mq	193,67 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si sono riscontrate le seguenti difformità catastali:

- realizzazioni di tramezzature interne
- apertura della porta di accesso al vano bagno dell'appartamento adiacente (sub 4)
- apertura varco di collegamento con l'appartamento adiacente (sub 4)
- apertura di una finestra prospiciente l'atrio interno

La situazione è regolarizzabile con rettifica della planimetria catastale e fusione delle due unità immobiliari (sub 4 e sub 5).

Oneri regolarizzazione: vedi bene n. 11 (sub 4)

Si sottolinea che l'immobile risulta ancora cointestato alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 19/10/2022.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	518	14		C6	2	28 mq	32 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.

Si sottolinea che l'immobile risulta ancora cointestato alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 19/10/2022.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1



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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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 nell'allegato Atto di compravendita repertorio n. 35329/3468.



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

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 nell'allegato Atto di compravendita repertorio n. 35329/3468.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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 repertorio n. 35329/3468.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in tavole di ceramica 40 x 40, il rivestimento del vano cucina è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera. Il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in pvc. Gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di luci di emergenza e predisposizione per impianto di allarme, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento, è in tavole di ceramica 40 x



40, il rivestimento dei vani bagno è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera. Il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in pvc. Gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di luci di emergenza e predisposizione per impianto di allarme, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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 cemento. Il sistema di chiusura è costituito da una serranda elettrica in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato, prevalentemente durante la stagione estiva, dal debitore sig. **** Omissis ****

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato, prevalentemente durante la stagione estiva, dal debitore sig. **** Omissis ****.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta occupato, prevalentemente durante la stagione estiva, dal debitore sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1984 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Onofrio Bottaro	30/03/1984	35329	3468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/04/1984	7699	6199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	17/04/1984	519	serie II



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1984 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Onofrio Bottaro	30/03/1984	35329	3468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/04/1984	7699	6199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	17/04/1984	519	serie II

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1984 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Onofrio	30/03/1984	35329	3468



		Bottaro			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/04/1984	7699	6199
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	17/04/1984	519	serie II

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,97
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 511
N° raccolta: 2017

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

Iscritto a Trani il 01/08/2019
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.033,97
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale Corte di Appello Bari
Data: 28/03/2019
N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Trani il 29/07/2011
Reg. gen. 16087 - Reg. part. 11328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 09/05/2023
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Trani il 27/04/2010
Reg. gen. 8300 - Reg. part. 1689
Importo: € 91.360,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.680,09
Rogante: Pubblico Ufficiale Equitalia ETR
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1968
N° raccolta: 14
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,57
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45



Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 511
N° raccolta: 2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 01/08/2019
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.033,97
Rogante: Pubblico ufficiale Corte di Appello Bari
Data: 28/03/2019
N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Trani il 29/07/2011
Reg. gen. 16087 - Reg. part. 11328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 09/05/2023
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Trani il 27/04/2010
Reg. gen. 8300 - Reg. part. 1689
Importo: € 91.360,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.680,09
Rogante: Pubblico ufficiale Equitalia ETR
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1968
N° raccolta: 14
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2820
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.466,22
Spese: € 3.000,57
Interessi: € 4.533,21
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1169
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2818
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.779,11
Spese: € 18.595,44
Interessi: € 53.625,45
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1168



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 03/08/2011
Reg. gen. 16438 - Reg. part. 2819
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.014,74
Spese: € 8.261,25
Interessi: € 13.724,01
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 1167
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 07/02/2018
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 346
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Pubblico ufficiale Tribunale di Trani
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 511
N° raccolta: 2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 01/08/2019
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2220
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.033,97
Rogante: Pubblico ufficiale Corte di Appello Bari
Data: 28/03/2019
N° repertorio: 715

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Trani il 29/07/2011
Reg. gen. 16087 - Reg. part. 11328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 09/05/2023
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 8289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

In basa al PUG del comune di Trani l'immobile ricade in zona "EA" residenziale estensiva alta.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

In basa al PUG del comune di Trani l'immobile ricade in zona "EA" residenziale estensiva alta.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

In basa al PUG del comune di Trani l'immobile ricade in zona "EA" residenziale estensiva alta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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 Concessione Edilizia n. 56/81 del 02/06/1981, Variante del 15/09/1982 ed è stato dichiarato abitabile (pratica n. 4/83) in data 05/02/1983.

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

- demolizione di tramezzature interne
- chiusura della porta di accesso al vano bagno
- apertura varco di collegamento con l'appartamento adiacente (sub 5)

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e apertura varco di collegamento con appartamento adiacente sub 5.

Oneri di regolarizzazione: € 516,00 (diritti), € 1.000,00 (onorario tecnico)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°



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 Concessione Edilizia n. 56/81 del 02/06/1981, Variante del 15/09/1982 ed è stato dichiarato abitabile (pratica n. 4/83) in data 05/02/1983.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal Comune di Trani.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazioni di tramezzature interne
- apertura della porta di accesso al vano bagno dell'appartamento adiacente (sub 4)
- apertura varco di collegamento con l'appartamento adiacente (sub 4)
- apertura di una finestra prospiciente l'atrio interno

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, apertura di finestra e apertura varco di collegamento con appartamento adiacente sub 4.
- Oneri di regolarizzazione: vedi bene n.11 (sub 4)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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 virtù di Concessione Edilizia n. 56/81 del 02/06/1981, Variante del 15/09/1982 ed è stato dichiarato abitabile (pratica n. 4/83) in data 05/02/1983.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato dal Comune di Trani.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 4, PIANO 1°

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 336,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 951,71



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 124, INTERNO 5, PIANO 1°

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 252,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 462,33

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 126, INTERNO 5, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 42,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 47,14



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala G, interno 16, piano 6

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale periferica, "Contrada Barbadangelo", del Comune di Andria. L'appartamento è costituito da tre vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un ampio vano soggiorno, al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, su cui si affaccia un ampio scalone che conduce al piano settimo (vedi nota di specifica). La zona notte è costituita da due vani letto, di cui uno dotato di cabina armadio, e due vani bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 4141, Sub. 82, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 198.676,50

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.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato in Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1

L'immobile è costituito da un box auto a cui si accede esternamente mediante una rampa carrabile ed internamente al fabbricato mediante ascensore e rampa di scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 4147, Sub. 43, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.600,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Contrada Barbadangelo 28, scala	120,41 mq	1.650,00 €/mq	€ 198.676,50	100,00%	€ 198.676,50



G, interno 16, piano 6					
Bene N° 2 - Garage Andria (BT) - Contrada Barbadangelo , scala G, interno 37, piano S1	32,00 mq	800,00 €/mq	€ 25.600,00	100,00%	€ 25.600,00
				Valore di stima:	€ 224.276,50

Valore di stima: € 224.276,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	450,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (diritti comunali per CILA)	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (onorario tecnico)	1000,00	€
Costo demolizione (vano letto e armadiature esterne)	2000,00	€
Costo costruzione (prealizzazione disimpegno per accesso piano 7°)	2000,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 195.398,85

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Andria, agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatori del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato in Andria (BT) - Contrada Lamapaola
 Il bene è costituito da un fondo rustico incolto, in agro di Andria ubicato alla "Contrada Lamapaola". Il terreno è accessibile tramite uno stradone che inizia dalla strada provinciale Andria Trani e attraversa altra proprietà.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 324, Qualità Mandorleto - Fg. 8, Part. 325, Qualità Mandorleto - Fg. 8, Part. 326, Qualità Mandorleto - Fg. 8, Part. 327, Qualità Mandorleto - Fg. 8, Part. 328, Qualità Mandorleto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.920,00
 Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Andria (BT) - Contrada Lamapaola	3480,00 mq	4,00 €/mq	€ 13.920,00	100,00%	€ 13.920,00
				Valore di stima:	€ 13.920,00

Valore di stima: € 13.920,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 12.528,00

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Andria, agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatori del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

LOTTO 3

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Andria (BT) - Via Antonio da Villa**
 Il bene è costituito da un fondo rustico incolto, in agro di Andria. Il terreno è facilmente accessibile dalla strada provinciale Andria - Bisceglie.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 315, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.760,00
 Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 4 - Terreno Andria (BT) - Via Antonio da Villa	352,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.760,00	100,00%	€ 1.760,00
Valore di stima:					€ 1.760,00

Valore di stima: € 1.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 784,00

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Andria, agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatori del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Andria (BT) - Tratturo Villa Barletta Grumo
 Il bene è costituito da un fondo rustico incolto, in agro di Andria. Il terreno è facilmente accessibile dalla strada provinciale Andria - Bisceglie.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1642, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 1643, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.210,00
 Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Andria (BT) - Tratturo Villa Barletta Grumo	842,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.210,00	100,00%	€ 4.210,00
Valore di stima:					€ 4.210,00



Valore di stima: € 4.210,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 2.989,00

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Andria, agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatori del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°
Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale, precisamente sul lungomare del Comune di Trani. L'appartamento, che allo stato attuale è unito all'appartamento adiacente (sub 5) ed è utilizzato come unica unità immobiliare (vedi planimetria di rilievo allegata), è costituito da un unico vano adibito a soggiorno - pranzo su cui si affaccia un ampio cucinino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 518, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.400,00
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.
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°
Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale, precisamente sul lungomare del Comune di Trani. L'appartamento, che allo stato attuale è unito all'appartamento adiacente (sub 4) ed è utilizzato come unica unità immobiliare (vedi planimetria di rilievo allegata), è costituito da tre vani letto e due vani bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 518, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 65.920,00

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.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1
L'immobile è costituito da un box auto a cui si accede mediante una rampa carrabile direttamente da Lungomare Cristoforo Colombo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 518, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.800,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 4, piano 1°	55,25 mq	1.600,00 €/mq	€ 88.400,00	100,00%	€ 88.400,00
Bene N° 7 - Appartamento Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 124, interno 5, piano 1°	41,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 65.920,00	100,00%	€ 65.920,00
Bene N° 8 - Garage Trani (BT) - Lungomare Cristoforo Colombo 126, interno 5, piano S1	32,00 mq	900,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
				Valore di stima:	€ 183.120,00

Valore di stima: € 183.120,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (diritti comunali)	516,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (onorario tecnico)	1000,00	€
Spese condominiali insolute	1461,18	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 161.230,82

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Trani, agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatori del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

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 13/02/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso n. 1
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso n. 2
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso n. 3
- ✓ Altri allegati - Certificato storico di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto di morte Gemiti Teresa
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - Banca dati agenzia entrate
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 1 - Atto compravendita n. 27457
- ✓ Foto - LOTTO 1 - Bene 1
- ✓ Foto - LOTTO 1 - Bene 2
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - Pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - Pianta stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 2 - Trascrizione n. 9492
- ✓ Foto - LOTTO 2
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 3 e 4 - Atto compravendita n. 52941 + Trascrizione
- ✓ Foto - LOTTO 3
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 3
- ✓ Foto - LOTTO 4
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - LOTTO 5 - Banca dati agenzia entrate
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 5 - Atto di Compravendita n. 35329 + Trascrizione
- ✓ Foto - LOTTO 5
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - LOTTO 5 - Pratiche edilizie

