

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Biase Pasquale Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6...4	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Nicola de Roggiero 143, interno 6, piano 2.....4	
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali .....	14



Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	19
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.....	24
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 401.522,92</b> .....	24
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 128.469,92</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Nicola de Roggiero 143, interno 6, piano 2.....	26



## INCARICO

---

In data 23/04/2025, il sottoscritto Ing. De Biase Pasquale Francesco, con studio in Via Corrado Giaquinto 65 - 70056 - Molfetta (BA), email pasqualefrancesco.debiase@gmail.com, PEC pasqualefrancesco.debiase@ingpec.eu, Fax 080 3971474, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Nicola de Roggiero 143, interno 6, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - CORSO VITTORIO EMANUELE 296, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 6**

---

Appartamento posto al sesto ed ultimo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da cinque vani, più altri due su veranda chiusa coperta, due bagni e infine terrazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso è avvenuto in data 22/05/2025 alla presenza del debitore esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta ivi residente unitamente ai debitori esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonchè del nominato custode avv. Anna Giulia Murolo

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA NICOLA DE ROGGIERO 143, INTERNO 6, PIANO 2**

---

Appartamento posto al secondo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da 3 vani, più servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

L'accesso è avvenuto in data 22/05/2025 alla presenza del debitore esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che risulta ivi domiciliato come dimostrano le bollette a lui intestate ed esibite, nonché del custode avv. Anna Giulia Murolo.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta la completezza della documentazione ex. art. 567 in quanto i creditori procedenti hanno provveduto a depositare certificazione notarile relativa ai beni oggetto di pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)



Trattandosi di un bene pervenuto ai debitori eseguiti a seguito di successione legittima, il regime patrimoniale non rileva.

La debitrice eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di coniuge superstite, gode del diritto di abitazione ex art. 540 c.c., pertanto la vendita riguarda pertanto la vendita riguarda la proprietà di 1/1 dell'immobile gravata dal citato diritto di abitazione.

## CONFINI

L'immobile confina a nord con via Malcangi, a Ovest con Corso Vittorio Emanuele e infine con vano scale condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	166,00 mq	1	166,00 mq	3,10 m	6
Veranda chiusa con vetrate	60,00 mq	65,00 mq	0,9	58,50 mq	3,10 m	6
Terrazza con pergolato	30,00 mq	33,00 mq	0,6	19,80 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto chiuso con vetrata	10,00 mq	11,00 mq	0,6	6,60 mq	0,00 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>250,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>250,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi). Nel caso in esame l'appartamento benchè dotato di due ingressi non può essere diviso in due porzioni in maniera comoda e senza che queste ne alterino sensibilmente il valore in senso negativo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1974 al 29/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1853, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Piano 6



Dal 29/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1853, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 1,35 Piano 6
Dal 01/01/1992 al 14/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1853, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 219 mq Rendita € 834,08 Piano 6
Dal 14/09/2019 al 11/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1853, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 219 mq Rendita € 834,08 Piano 6

Da quanto emerso dai pubblici registri, i titolari reali corrispondono a quelli catastali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1853	22		A2	3	8.5	219 mq	834,08 €	6	

### Corrispondenza catastale

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

Non vi è conformità catastale in quanto vi sono delle discrepanze tra la destinazione d'uso di alcuni ambienti sulla planimetria rispetto allo stato dei luoghi.

Al fine di regolarizzare la situazione è prevedibile una spesa di € 500 per la trasmissione di una planimetria aggiornata.

## PRECISAZIONI

La debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gode del diritto di abitazione ex art. 540 c.c. in quanto coniuge superstite. Pertanto l'immobile è posto in vendita per l quota di 1/1 della proprietà gravata dal diritto di



abitazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è ubicato al sesto ed ultimo piano (attico del fabbricato) ed è composto da due bagni, cinque vani di diversa dimensione tra cui due sale di notevole estensione. Vi è poi una veranda chiusa, coperta (con tetto in legno) in cui è individuabile la cucina abitabile ed un ulteriore vano. Vi è poi un terrazzo scoperto con pergolato in legno.

L'immobile è di gran pregio sia in rapporto alla sua ubicazione in pieno centro cittadino, che in rapporto al livello di piano ed infine per le finiture di ottima qualità (pavimentazioni, infissi, bagni).

Lo stato conservativo è decisamente buono, tuttavia si riscontrano problemi infiltrativi dalla copertura.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni dell'immobile consistono nel vano scale ed ascensore e di quanto altro previsto nell'atto di acquisto originario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si faccia riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti orizzontali, verticali e di fondazione in calcestruzzo armato in buone condizioni;
- Copertura piana in calcestruzzo armato;
- Manto di copertura con necessità di interventi manutentivi dell'impermeabilizzazione;
- Copertura della veranda chiusa in legno in buone condizioni;
- Pareti esterne ed interne in laterizio intonacato in buone condizioni;
- Pavimentazione interna in pietra naturale in buone condizioni;
- Pavimentazione della veranda chiusa in cotto in buone condizioni;
- Porte interne in legno, alcune a scomparsa, alcune vetrate di ottimo pregio e in buone condizioni;
- Infissi esterni in legno;
- Infissi di chiusura di veranda e balcone in alluminio;
- Impianto di riscaldamento a fan coil con caldaia su tetto;
- Impianto elettrico, videocitofonico, idrico e termico tutti sottotraccia in buone condizioni e funzionanti.

Dotazioni condominiali: Impianto ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risultano qui residenti come emerso dalle indagini anagrafiche

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1974 al 14/09/2019	**** Omissis ****	<b>Comprabendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni di Donna	27/06/1974	30366	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	06/08/1974		8763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/09/2019		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	29/11/2019	25781	19422
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente in quanto risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 17.11.2025 al n. registro generale 25686 e n. registro particolare n. 20055

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 26/03/2025

Reg. gen. 6923 - Reg. part. 5575

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è allegato alla perizia).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle indagini condotte dall'ufficio tecnico (Area IV - Urbanistica demanio e ambiente) del Comune di Trani risulta depositata la pratica edilizia 13/1971 per il fabbricato di che trattasi ma non è stata trovata la documentazione cartacea relativa autorizzazione edilizia in quanto secondo quanto riferito dallo stesso ufficio non reperibile in archivio.

Dall'atto originario di acquisto si evince che l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 24/12/1973 ma anche tale documentazione non più reperibile in archivio dall'ufficio.

Si allega riscontro da parte dei succitati uffici all'istanza di accesso agli atti.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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

Non essendo reperibili gli atti del progetto originario non è possibile esprimere un giudizio di conformità completo sull'immobile; tuttavia dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente non emergono gravi o rilevanti difformità tra documentazione disponibile nei pubblici archivi e stato dei luoghi. Come detto vi è difformità nella descrizione in catasto della destinazione d'uso di alcuni ambienti.

In sostanza la documentazione urbanistica citata relativa al processo edificatorio dell'immobile esiste (e gli estremi riportati sono corretti) ma non è materialmente reperibile negli archivi del Comune di Trani

Pertanto, a valle di queste considerazioni, lo scrivente ritiene di poter affermare l'immobile ricade certamente in un fabbricato legittimamente edificato e che esso fu dichiarato abitabile: questo ne garantisce la commerciabilità, fatte salve le ulteriori considerazioni che seguono.

Non essendo reperibile la documentazione citata in perizia e negli atti di compravendita (come comunicato dall'ufficio tecnico di Trani) non è possibile raffrontare lo stato dei luoghi con quello riportato nell'ultimo titolo abilitativo; tuttavia si può asserire che: l'immobile al Lotto 1 è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale risalente all'epoca dell'edificazione, non risultano essere stati effettuati successivi interventi e la difformità riscontrata riguarda la diversa indicazione della destinazione d'uso di alcuni ambienti tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Il costo per sanare tale difformità (deprezzamento) è stato già indicato in perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.699,08

E' stato interpellato l'amministratore di condominio al fine di reperire i dati ricercati il quale ha fornito i dati riportati, comunicando altresì che per l'immobile condominiale, il condominio ha affidato la redazione di computo metrico a tecnico incaricato ma senza specificare la natura e tipologie delle opere da computare.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Nicola de Roggiero 143, interno 6, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la completezza della documentazione ex. art. 567 in quanto i creditori procedenti hanno provveduto a depositare certificazione notarile relativa ai beni oggetto di pignoramento.

## 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)

La debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

L'immobile confina con via De Roggiero, con altro immobile dello stesso fabbricato e con vano scale condominiale,

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,6	2,40 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi). Nel caso in esame l'appartamento ha superficie troppo limitata per poter ricavare due unità distinte ed inoltre ha ingresso e servizi igienici unici.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 3176, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3.5 vani Piano 2
Dal 16/05/1985 al 11/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 3176, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 343,44 Piano 2

Da quanto emerso dalle indagini presso i pubblici registri, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	3176	12		A2	3	3.5 vani	65 mq	343,44 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto la suddivisione interna è differente da quella riportata in planimetria e pertanto è necessario allineare lo stato di fatto con l'aggiornamento della planimetria

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è ubicato al secondo piano del fabbricato ed è composto da cucina/sala e camera da letto oltre bagno e disimpegno.



L'immobile è in buone condizioni di conservazione ed è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in epoca non molto lontana, pertanto tutte le finiture interne sono di buona qualità e in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni dell'immobile consistono nel vano scale ed ascensore e di quanto altro previsto nell'atto di acquisto originario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si faccia riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti orizzontali, verticali e di fondazione in calcestruzzo armato in buone condizioni;
- Copertura piana in calcestruzzo armato;
- Manto di copertura piano in condizioni di conservazione non note;
- Pareti esterne ed interne in laterizio intonacato in buone condizioni;
- Pavimentazione interna in gres in buone condizioni;
- Porte interne in legno in buone condizioni;
- Infissi esterni in legno, con tapparelle avvolgibili in buone condizioni;
- Infissi interni in legno a scomparsa in buone condizioni;
- Impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia su balcone;
- Impianto elettrico, videocitofonico, idrico e termico tutti sottotraccia in buone condizioni e funzionanti.

Dotazioni condominiali: Impianto ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha dichiarato di essere qui domiciliato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/05/1985	**** Omissis ****	Compravendita



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Cicolani	16/05/1985		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	16/05/1985		7077
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Trani il 26/03/2025  
Reg. gen. 6923 - Reg. part. 5575  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. che si allegano alla presente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Dalle indagini condotte dall'ufficio tecnico (Area IV - Urbanistica demanio e ambiente) del Comune di Trani risulta depositata la pratica edilizia 66/1971 e 31/1991 per il fabbricato di che trattasi; esso è dotato di Abitabilità del 10/07/1984 pratica n. 21.

Per il Lotto 2 sono noti gli estremi delle concessioni edilizie relative all'iter edificatorio, riportate nell'atto di compravendita, allegato alla perizia resa disponibile sulla piattaforma telematica, cioè:

-Concessione edilizia n. 92 de 19/07/1978;

-Concessione edilizia n. 13 de 23/04/1982;

-Concessione edilizia n. 29 del 07/06/1984 e variante del 31/04/1984

Non è stata, tuttavia, trovata la relativa documentazione cartacea relativa a tali atti in quanto secondo quanto riferito dallo stesso ufficio non reperibile in archivio.

Si allega riscontro da parte dei succitati uffici all'istanza di accesso agli atti.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non essendo reperibili gli atti del progetto originario non è possibile esprimere un giudizio di conformità completo sull'immobile. Tuttavia dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente emerge la non corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

In sostanza la documentazione urbanistica citata relativa al processo edificatorio dell'immobile esiste (e gli estremi riportati sono corretti) ma non è materialmente reperibile negli archivi del Comune di Trani

Pertanto, a valle di queste considerazioni, lo scrivente ritiene di poter affermare che l'immobile ricade certamente in un fabbricato legittimamente edificato e che esso fu dichiarato abitabile: questo ne garantisce la commerciabilità, fatte salve le ulteriori considerazioni che seguono.

Non essendo reperibile la documentazione citata in perizia e negli atti di compravendita (come comunicato dall'ufficio tecnico di Trani) non è possibile raffrontare lo stato dei luoghi con quello riportato nell'ultimo titolo abilitativo; tuttavia si può asserire che:

-L'immobile al lotto 2, come già evidenziato in perizia, è difforme dal punto di vista urbanistico in quanto lo stato dei luoghi è difforme dall'ultima planimetria catastale disponibile (risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato), infatti è evidente come esso sia stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria avvenute in epoche recenti (circostanze già evidenziate in perizia): anche il costo (deprezzamento) per sanare tale difformità è stato calcolato in perizia.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 837,85

E' stato interpellato l'amministratore di condominio al fine di reperire i dati ricercati il quale ha fornito i dati riportati, comunicando altresì che per l'immobile condominiale, il condominio ha affidato la redazione di computo metrico a tecnico incaricato ma senza specificare la natura e tipologie delle opere da computare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6  
Appartamento posto al sesto ed ultimo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da cinque vani, più altri due su veranda chiusa coperta, due bagni e infine terrazza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1853, Sub. 22, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 577.070,00  
Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Trani per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati



più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

Dall'analisi degli annunci immobiliari sono stati evinti alcuni valori:

- Annuncio Immobiliare n.1 - Superficie: 240 mq - Prezzo richiesto: 580.000€ (fonte: Immobiliare.it);
  - Annuncio Immobiliare n.2 - Superficie: 200 mq - Prezzo richiesto: 450.000€ (fonte: Immobiliare.it);
  - Annuncio Immobiliare n.3 - Superficie: 170 mq - Prezzo richiesto: 395.000€ (fonte: Immobiliare.it);
- Il prezzo medio richiesto è dunque pari a 2.350€/mq.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello staggito in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima. La banca data del OMI riporta, per abitazioni di tipo civile con stato manutentivo ottimo un prezzo variabile tra:  $V_{max} = 1.700 \text{ €/mq}$   $V_{min} = 2.400 \text{ €/mq}$ .

Il valore normale è stato calcolato utilizzando la formula indicata dal "ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).", per cui:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq) Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Nel caso in esame  $K1 = 0$   $K2 = 1$  e dunque  $K = 0.75$

Il valore normale unitario è dunque pari a:  $V_{nm} = (2.400 - 1.700) \times 0,755 + 1.700 = 2.225 \text{ €/mq}$  che si approssimano a 2.250 €.

Sono stati successivamente ricercati i valori reali di compravendita, presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate, relativi all'anno 2024 - primo semestre 2025 (ultima annualità disponibile) per immobili della stessa categoria di mercato, ubicati in zona, desumendo i seguenti valori:

- Immobile compravenduto n.1: Superficie: 134 mq - Prezzo dichiarato: 336.000€ (€ 2.500 €/mq);
- Immobile compravenduto n.2: Superficie: 140 mq - Prezzo dichiarato: 350.000€ (€ 2.500 €/mq);
- Immobile compravenduto n.3: Superficie: 170 mq - Prezzo dichiarato: 410.000€ (€ 2.400 €/mq);
- Immobile compravenduto n.4: Superficie: 195 mq - Prezzo dichiarato: 385.000€ (€ 2.100 €/mq);

Il prezzo medio di vendita è dunque determinabile in 2.375 €/mq.

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 2.300 €/mq. Sul prezzo di base calcolato va applicato un deprezzamento che tenga conto dello stato d'uso e manutenzione del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6	250,90 mq	2.300,00 €/mq	€ 577.070,00	100,00%	€ 577.070,00
				Valore di stima:	€ 577.070,00



Valore di stima: € 577.070,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Spese catastali	500,00	€
Diritto di abitazione del coniuge superstite	144.267,00	€
Spese condominiali insolute	1.926,00	€

**Valore finale di stima: € 401.522,92**

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Trani per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

Per quanto concerne il diritto di abitazione esso è stato tenuto in considerazione nel modo che segue, partendo dalla considerazione che l'età della debitrice eseguita, coniuge superstite titolare del diritto è di 82 anni (all'anno 2026).

Il valore del diritto di abitazione è pari al prodotto della rendita annua moltiplicato per un coefficiente tabellare stabilito dal D.M.E.F. 24/12/2025 pubblicato in G.U. n. 302 del 31/12/2025 (che ha confermato i valori già in vigore) e che definisce anche il tasso legale di interesse per il calcolo delle rendite .

- Il valore di stima dell'immobile è pari a 577.070 €;
- La rendita annua dell'immobile, ex lege, applicando il tasso legale annuo del 2,5% è pari a 14.427 €;
- Il coefficiente tabellare è pari a 10.

Il valore del diritto di abitazione è dunque è pari a  $10 \times 14.427 = 144.270$  €.

Tale valore viene sottratto al valore di stima iniziale e, unitamente alle altre decurtazioni esposte, definisce il valore a base d'asta dei diritti posti in vendita.

Pertanto, si ribadisce che l'immobile è posto in vendita per l quota di 1/1 della proprietà gravata dal diritto di abitazione.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Nicola de Roggiero 143, interno 6, piano 2  
Appartamento posto al secondo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da 3 vani, più servizi.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 3176, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 134.800,00

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Trani per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca dati dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

Dall'analisi degli annunci immobiliari sono stati evinti alcuni valori:

- Annuncio Immobiliare n.1 - Superficie: 94 mq - Prezzo richiesto: 158.000€ (fonte: Immobiliare.it);

- Annuncio Immobiliare n.2 - Superficie: 80 mq - Prezzo richiesto: 130.000€ (fonte: Immobiliare.it);

- Annuncio Immobiliare n.3 - Superficie: 96 mq - Prezzo richiesto: 146.000€ (fonte: Immobiliare.it);

Il prezzo medio richiesto è dunque pari a 1.620€/mq.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello staggito in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima. La banca dati del OMI riporta, per abitazioni di tipo civile con stato manutentivo ottimo un prezzo variabile tra:  $V_{max} = 1.700 \text{ €/mq}$   $V_{min} = 2.400 \text{ €/mq}$ .

Il valore normale è stato calcolato utilizzando la formula indicata dal "ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).", per cui:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq) Valore normale unitario =  $\text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Nel caso in esame  $K1 = 0,8$   $K2 = 1$  e dunque  $K = 0.575$

Il valore normale unitario è dunque pari a:  $V_{nm} = (2.400 - 1.700) \times 0,575 + 1.700 = 2.100 \text{ €/mq}$ .

Sono stati successivamente ricercati i valori reali di compravendita, presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate, relativi all'anno 2024 - primo semestre 2025 (ultima annualità disponibile) per immobili della stessa categoria di mercato, ubicati in zona, desumendo i seguenti valori:

- Immobile compravenduto n.1: Superficie: 71 mq - Prezzo dichiarato: 150.000€ (€ 2.100 €/mq);

- Immobile compravenduto n.2: Superficie: 65 mq - Prezzo dichiarato: 120.000€ (€ 1.850 €/mq);

- Immobile compravenduto n.3: Superficie: 58 mq - Prezzo dichiarato: 110.000€ (€ 1.900 €/mq);

- Immobile compravenduto n.4: Superficie: 63 mq - Prezzo dichiarato: 120.000€ (€ 1.900 €/mq).

Il prezzo medio di vendita dichiarato è dunque pari a 1.940 €/mq.

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 2.000 €/mq. Sul prezzo di base calcolato va applicato un deprezzamento che tenga conto dello stato d'uso e manutenzione del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trani (BT) - Via Nicola	67,40 mq	2.000,00 €/mq	€ 134.800,00	100,00%	€ 134.800,00



de Roggiero 143, interno 6, piano 2					
				Valore di stima:	€ 134.800,00

Valore di stima: € 134.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Stato di possesso	2,00	%
Spese condominiali insolute	1.634,00	€

**Valore finale di stima: € 128.469,92**

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Trani per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il Lotto 1 esiste il diritto di abitazione a favore della debitrice esecutata (coniuge superstite) ex art. 540 c.c..

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.

Molfetta, li 15/01/2026



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di provenienza Lotti 1 e 2
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Lotti 1, 2, 3
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa catastale Lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta UTC TRani ad accesso agli atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto NTA del PRG di Trani
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Lotto 3
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica Lotti 1, 2, 3
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetria Lotti 1 e 2
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali Lotti 1, 2, 3
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6  
Appartamento posto al sesto ed ultimo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da cinque vani, più altri due su veranda chiusa coperta, due bagni e infine terrazza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1853, Sub. 22, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) gravato dal diritto di abitazione.  
Destinazione urbanistica: Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è allegato alla perizia).

**Prezzo base d'asta: € 401.522,92**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Nicola de Roggiero 143, interno 6, piano 2  
Appartamento posto al secondo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da 3 vani, più servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 3176, Sub. 12, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. che si allegano alla presente.

**Prezzo base d'asta: € 128.469,92**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 401.522,92**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - Corso Vittorio Emanuele 296, scala A, interno 20, piano 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1853, Sub. 22, Categoria A2	<b>Superficie</b>	250,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è ubicato al sesto ed ultimo piano (attico del fabbricato) ed è composto da due bagni, cinque vani di diversa dimensione tra cui due sale di notevole estensione. Vi è poi una veranda chiusa, coperta (con tetto in legno) in cui è individuabile la cucina abitabile ed un ulteriore vano. Vi è poi un terrazzo scoperto con pergolato in legno. L'immobile è di gran pregio sia in rapporto alla sua ubicazione in pieno centro cittadino, che in rapporto al livello di piano ed infine per le finiture di ottima qualità (pavimentazioni, infissi, bagni). Lo stato conservativo è decisamente buono, tuttavia si riscontrano problemi infiltrativi dalla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al sesto ed ultimo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da cinque vani, più altri due su veranda chiusa coperta, due bagni e infine terrazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** che risultano qui residenti come emerso dalle indagini anagrafiche		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.469,92**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - Via Nicola de Roggiero 143, interno 6, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 3176, Sub. 12, Categoria A2	<b>Superficie</b>	67,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è ubicato al secondo piano del fabbricato ed è composto da cucina/sala e camera da letto oltre bagno e disimpegno. L'immobile è in buone condizioni di conservazione ed è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in epoca non molto lontana, pertanto tutte le finiture interne sono di buona qualità e in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al secondo piano di fabbricato ubicato in zona centrale della città di Trani, in un contesto ben servito e vicino a tutte le attività essenziali. L'immobile è costituito da 3 vani, più servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		



<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** che ha dichiarato di essere qui domiciliato.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - CORSO VITTORIO EMANUELE 296, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 6

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 26/03/2025

Reg. gen. 6923 - Reg. part. 5575

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA NICOLA DE ROGGIERO 143, INTERNO 6, PIANO 2

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 26/03/2025

Reg. gen. 6923 - Reg. part. 5575

Quota: 1/1

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

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

