

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.  
contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	11



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	11
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	12
Patti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°.....	14



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T .....	22
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T .....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4° .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T .....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
Riserve e particolarità da segnalare .....	26



## INCARICO

---

In data 19/09/2023, 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 25/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi , interno 20, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Pietro", del Comune di Bisceglie. Ad esso si arriva da via Degli Aragonesi tramite una strada secondaria privata. L'appartamento è costituito da tre vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un ampio vano soggiorno, al quale si accede da una zona ingresso schermata da setti in muratura, su cui si affaccia il vano cucinino a vista. Un disimpegno distribuisce la zona notte composta da due vani letto, un vano bagno e un vano ripostiglio.

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Il bene è costituito da un box auto sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Pietro", del Comune di Bisceglie. Ad esso si accede sia tramite una rampa carrabile, sia tramite scale e ascensore interni alla palazzina.

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

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



## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

Il bene è costituito da un posto auto sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Pietro", del Comune di Bisceglie. Ad esso si accede da via degli Aragonesi attraverso una strada secondaria privata.

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

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

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi, interno 20, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

---

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Bisceglie, l'esecutato risulta coniugato in data 11/10/2008. Con dichiarazione del 16/10/2008 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con atto del 19/03/2013 del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale. Si rileva, inoltre, Sentenza n. 2313 di separazione tra coniugi con assegnazione casa coniugale del 03/03/2015 (Atto dell'autorità giudiziaria -Tribunale di Trani). Con provvedimento del Tribunale di Trani in data 06/10/2016 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

nonché al seguente comproprietario non esegutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Bisceglie, l'esecutato risulta coniugato in data 11/10/2008. Con dichiarazione del 16/10/2008 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con atto del 19/03/2013 del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale. Si rileva, inoltre, Sentenza n. 2313 di separazione tra coniugi con assegnazione casa coniugale del 03/03/2015 (Atto dell'autorità giudiziaria -Tribunale di Trani). Con provvedimento del Tribunale di Trani in data 06/10/2016 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.



## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Bisceglie, l'esecutato risulta coniugato in data 11/10/2008. Con dichiarazione del 16/10/2008 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con atto del 19/03/2013 del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale. Si rileva, inoltre, Sentenza n. 2313 di separazione tra coniugi con assegnazione casa coniugale del 03/03/2015 (Atto dell'autorità giudiziaria -Tribunale di Trani). Con provvedimento del Tribunale di Trani in data 06/10/2016 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

L'immobile confina a nord con strada privata, a sud con via degli Aragonesi, ad ovest con altro fabbricato e ad est con int. 9 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

L'immobile confina a nord con corsia di manovra, ad est e ad ovest i confinanti sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>



Abitazione	92,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,75 m	4°
Balcone scoperto	19,50 mq	19,50 mq	0,30	5,85 mq	0,00 m	4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,85 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,85 mq</b>		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile, adibito a civile abitazione, essendo di proprietà di entrambi i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di Trani del 06/10/2016 allegato, è soggetto a pignoramento solo per la quota pari a ½ appartenente al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto debitore nella procedura di esecuzione). Dall'analisi della distribuzione planimetrica emerge che il bene può essere diviso in due parti all'incirca equivalenti, così come indicato nella planimetria allegata. Per poter effettuare la suddetta divisione (previa verifica in loco di eventuali problematiche strutturali) sono necessari i seguenti interventi: apertura di un varco di accesso dal pianerottolo condominiale per consentire l'accesso indipendente, opere murarie, idriche ed elettriche atte a garantire la divisione e la funzionalità degli ambienti.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2009 al 26/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2346, Sub. 52 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 497,09 Piano 4
Dal 26/10/2009 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2346, Sub. 52 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 497,09 Piano 4

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2009 al 26/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2346, Sub. 68 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Rendita € 53,14 Piano S1
Dal 26/10/2009 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2346, Sub. 68 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 53,14 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2009 al 26/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2346, Sub. 29 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 18,59 Piano T
Dal 26/10/2009 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2346, Sub. 29 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 18,59 Piano T

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2346	52		A3	5	5,5	98 mq	497,09 €	4	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è riscontrata una lieve difformità catastale consistente nel diverso posizionamento della finestra del vano bagno rispetto allo stato di fatto.

La situazione è regolarizzabile con rettifica della planimetria catastale.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, 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
	5	2346	68		C6	4	21 mq	24 mq	53,14 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI , INTERNO 20, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2346	68		C6	2	10 mq	10 mq	18,59 €	T	

### Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°

---

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 A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, 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.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T

---

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 A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°

---

L'appartamento è in ottimo stato conservativo, allineato con l'anno di costruzione dello stesso.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1

---



Il box auto è in ottimo stato conservativo, allineato con l'anno di costruzione dello stesso.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

Il posto auto è in buono stato conservativo, allineato con l'anno di realizzazione dello stesso.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

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'allegata Nota di Trascrizione n. 23544 e nell'allegato Atto di compravendita repertorio n. 39784/17713.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, 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'allegata Nota di Trascrizione n. 23544 e nell'allegato Atto di compravendita repertorio n. 39784/17713.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

L'immobile pignorato, un posto auto scoperto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegata Nota di Trascrizione n. 23544 e nell'allegato Atto di compravendita repertorio n. 39784/17713.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

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



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate e hanno il basamento rivestito con gres per esterni; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in tavole di gres porcellanato di colore chiaro del formato cm 30 x 60, il rivestimento del vano bagno e dell'angolo cottura è in gres e ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di impianto di allarme e di luci di emergenza, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e termoarredo in acciaio nel vano bagno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, 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 e hanno il basamento rivestito con gres per esterni; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del box auto è in cemento. Esso è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, la chiusura avviene tramite serranda metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/2), come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietaria per 1/2), e da due figli minori.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/2) e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietaria per 1/2), come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/2) e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietaria per 1/2), come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2006 al 26/10/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Amoruso Enrico	24/02/2006	128142	29788
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	03/03/2006	3767	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2009 al 22/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Pietro Consiglio	26/10/2009	39784	17713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	19/11/2009	23544	15931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	19/11/2009	5678	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.

Originariamente di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Costruzioni Srl con sede in Bari per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Molfetta del 10/12/1990 rep. 16803, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 20/12/1990 al n. 19902 di formalità.



- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Molfetta (BA) del 28/12/1988 rep. 9097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 19/01/1989 al n. 997 di formalità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2006 al 26/10/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Amoruso Enrico	24/02/2006	128142	29788
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	03/03/2006	3767	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2009 al 22/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Pietro Consiglio	26/10/2009	39784	17713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	19/11/2009	23544	15931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	19/11/2009	5678	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.

Originariamente di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Costruzioni Srl con sede in Bari per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù dei seguenti titoli:



- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Molfetta del 10/12/1990 rep. 16803, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 20/12/1990 al n. 19902 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Molfetta (BA) del 28/12/1988 rep. 9097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 19/01/1989 al n. 997 di formalità.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2006 al 26/10/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Amoruso Enrico	24/02/2006	128142	29788
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	03/03/2006	3767	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2009 al 22/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Pietro Consiglio	26/10/2009	39784	17713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	19/11/2009	23544	15931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	19/11/2009	5678	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.

Originariamente di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Costruzioni Srl con sede in Bari per l' intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Molfetta del 10/12/1990 rep. 16803, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 20/12/1990 al n. 19902 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Molfetta (BA) del 28/12/1988 rep. 9097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 19/01/1989 al n. 997 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

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

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trani il 19/11/2009  
Reg. gen. 23545 - Reg. part. 4351  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 135.000,00  
Rogante: notaio Pietro Consiglio  
Data: 26/10/2009  
N° repertorio: 39785  
N° raccolta: 17714
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 08/01/2015  
Reg. gen. 364 - Reg. part. 28  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.100,00  
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani  
Data: 19/12/2014  
N° repertorio: 10207



## Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Trani il 16/04/2013

Reg. gen. 6989 - Reg. part. 5384

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di costituzione di Fondo patrimoniale è a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguito in data 19/03/2013 rep. 3152/2349

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Trani il 16/03/2018

Reg. gen. 5897 - Reg. part. 4500

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La domanda giudiziale è derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Trani, in data 08/03/2018 rep. 3473/2018.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 07/04/2023

Reg. gen. 8053 - Reg. part. 6484

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Trani, in data 23/03/2023 rep.939.

## Annotazioni a trascrizioni

- **Annotamento di inefficacia relativa**

Trascritto a Trani il 22/09/2022

Reg. gen. 22104 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, 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 volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trani il 19/11/2009

Reg. gen. 23545 - Reg. part. 4351

Importo: € 270.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 135.000,00  
Rogante: notaio Pietro Consiglio  
Data: 26/10/2009  
N° repertorio: 39785  
N° raccolta: 17714

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 08/01/2015  
Reg. gen. 364 - Reg. part. 28  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.100,00  
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani  
Data: 19/12/2014  
N° repertorio: 10207

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Trani il 16/04/2013  
Reg. gen. 6989 - Reg. part. 5384  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto di costituzione di Fondo patrimoniale è a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguito in data 19/03/2013 rep. 3152/2349
- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trani il 16/03/2018  
Reg. gen. 5897 - Reg. part. 4500  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La domanda giudiziale è derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Trani, in data 08/03/2018 rep. 3473/2018.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 07/04/2023  
Reg. gen. 8053 - Reg. part. 6484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Trani, in data 23/03/2023 rep.939.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Annotamento di inefficacia relativa**  
Trascritto a Trani il 22/09/2022  
Reg. gen. 22104 - Reg. part. 1877  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T

---

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

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trani il 19/11/2009  
Reg. gen. 23545 - Reg. part. 4351  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 135.000,00  
Rogante: notaio Pietro Consiglio  
Data: 26/10/2009  
N° repertorio: 39785  
N° raccolta: 17714
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 08/01/2015  
Reg. gen. 364 - Reg. part. 28  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.100,00  
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani  
Data: 19/12/2014  
N° repertorio: 10207

### Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Trani il 16/04/2013  
Reg. gen. 6989 - Reg. part. 5384  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto di costituzione di Fondo patrimoniale è a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguito in data 19/03/2013 rep. 3152/2349
- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Trani il 16/03/2018  
Reg. gen. 5897 - Reg. part. 4500  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La domanda giudiziale è derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Trani, in data 08/03/2018 rep. 3473/2018.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 07/04/2023  
Reg. gen. 8053 - Reg. part. 6484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Note: Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Trani, in data 23/03/2023 rep.939.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Annotamento di inefficacia relativa**

Trascritto a Trani il 22/09/2022

Reg. gen. 22104 - Reg. part. 1877

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

L'immobile oggetto di stima è compreso nel Comparto 3 interno al Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) del quartiere "S. Pietro" approvato con deliberazione del Consiglio comunale di Bisceglie n. 44 del 22/04/1999 e con Decreto del Presidente della giunta della Regione Puglia n. 525 del 30/07/2003. La zona in cui ricade il fabbricato è una zona residenziale tipizzata dal P.R.U. (ex zona ospedaliera).

Si specifica altresì che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costruzioni srl, soggetto privato attuatore del comparto, ha stipulato con il Comune di Bisceglie Atto di Convenzione, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 10/11/2003 n. 32388, modificata con altro Atto di Convenzione stipulato in data 07/02/2006 n. 35645.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di stima è compreso nel Comparto 3 interno al Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) del quartiere "S. Pietro" approvato con deliberazione del Consiglio comunale di Bisceglie n. 44 del 22/04/1999 e con Decreto del Presidente della giunta della Regione Puglia n. 525 del 30/07/2003. La zona in cui ricade il fabbricato è una zona residenziale tipizzata dal P.R.U. (ex zona ospedaliera).

Si specifica altresì che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costruzioni srl, soggetto privato attuatore del comparto, ha stipulato con il Comune di Bisceglie Atto di Convenzione, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 10/11/2003 n. 32388, modificata con altro Atto di Convenzione stipulato in data 07/02/2006 n. 35645.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di stima è compreso nel Comparto 3 interno al Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) del quartiere "S. Pietro" approvato con deliberazione del Consiglio comunale di Bisceglie n. 44 del 22/04/1999 e con Decreto del Presidente della giunta della Regione Puglia n. 525 del 30/07/2003. La zona in cui ricade il fabbricato è una zona residenziale tipizzata dal P.R.U. (ex zona ospedaliera).

Si specifica altresì che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costruzioni srl, soggetto privato attuatore del comparto, ha stipulato con il Comune di Bisceglie Atto di Convenzione, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 10/11/2003 n. 32388, modificata con altro Atto di Convenzione stipulato in data 07/02/2006 n. 35645.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

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.

L'immobile oggetto di perizia ha ottenuto Permesso di Costruire n. 34 del 04/07/2006 (pratica edilizia n. 57/2005), successive varianti con Denuncia Inizio Attività presentata in data 17/12/2008 prot. 044307 e in data 21/04/2009 prot. 015666, Certificato di Agibilità n. 25/2011 del 06/05/2011. (vedi Allegati)

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie, non emergono difformità.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, 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 oggetto di perizia ha ottenuto Permesso di Costruire n. 34 del 07/07/2006 (pratica edilizia n. 57/2005), successive varianti con Denuncia Inizio Attività presentata in data 17/12/2008 prot. 044307 e in data 21/04/2009 prot. 015666, Certificato di Agibilità n. 25/2011 del 06/05/2011. (vedi Allegati)

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie, non emergono difformità.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

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 oggetto di perizia ha ottenuto Permesso di Costruire n. 34 del 07/07/2006 (pratica edilizia n. 57/2005), successive varianti con Denuncia Inizio Attività presentata in data 17/12/2008 prot. 044307 e in data 21/04/2009 prot. 015666, Certificato di Agibilità n. 25/2011 del 06/05/2011. (vedi Allegati)

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie, non emergono difformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N. 19, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4°**

---

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



### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 936,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.351,87

Vedi estratto conto oneri condominiali in Allegati

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI N.11, INTERNO 5, PIANO S1**

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 108,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 588,47

Vedi estratto conto oneri condominiali in Allegati

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA DEGLI ARAGONESI, INTERNO 20, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Pietro", del Comune di Bisceglie. Ad esso si arriva da via Degli Aragonesi tramite una strada secondaria privata. L'appartamento è costituito da tre vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un ampio vano soggiorno, al quale si accede da una zona ingresso schermata da setti in muratura, su cui si affaccia il vano cucinino a vista. Un disimpegno distribuisce la zona notte composta da due vani letto, un vano bagno e un vano ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2346, Sub. 52, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 78.280,00

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° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1  
Il bene è costituito da un box auto sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Pietro", del Comune di Bisceglie. Ad esso si accede sia tramite una rampa carrabile, sia tramite scale e ascensore interni alla palazzina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2346, Sub. 68, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.800,00

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.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi, interno 20, piano T  
Il bene è costituito da un posto auto sito in zona residenziale semiperiferica, "Quartiere S. Pietro", del Comune di Bisceglie. Ad esso si accede da via degli Aragonesi attraverso una strada secondaria privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2346, Sub. 68, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.250,00

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
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n. 19, scala B, interno 7, piano 4°	97,85 mq	1.600,00 €/mq	€ 156.560,00	50,00%	€ 78.280,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi n.11, interno 5, piano S1	24,00 mq	900,00 €/mq	€ 21.600,00	50,00%	€ 10.800,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Bisceglie (BT) - Via degli Aragonesi, interno 20, piano T	10,00 mq	450,00 €/mq	€ 4.500,00	50,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 91.330,00

Valore di stima: € 91.330,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1940,34	€
Oneri di regolarizzazione catastale	450,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

**Valore finale di stima: € 79.806,66**

Stima sintetica a vista dell'immobile.

Stima sintetica comparativa monparametrica.

Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Bari, Ufficio tecnico di Bisceglie, Agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatorio del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna



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 24/01/2024

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Stato di Famiglia - Estratto di matrimonio
- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita rep. 39784
- ✓ Nota di Trascrizione n. 23544
- ✓ Planimetria catastale appartamento
- ✓ Planimetria catastale box auto
- ✓ Planimetria catastale posto auto
- ✓ Planimetria con indicazione della comoda divisibilità
- ✓ Visura storica appartamento
- ✓ Visura storica box auto
- ✓ Visura storica posto auto
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire e varianti
- ✓ Certificato di Agibilità
- ✓ Estratto conto oneri condominiali appartamento
- ✓ Estratto conto oneri condominiali box -auto
- ✓ Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ Ispezione ipotecaria aggiornata al 05/01/2024

