

TRIBUNALE DI TRANI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Abruzzese Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	10
Precisioni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	11

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	11
Parti Comuni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	18
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ...	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato .....	20
Stima / Formazione lotti .....	20
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.619,00</b> .....	26



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 28

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo ... 28

**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato ..... 29



All'udienza del 27/04/2025, il sottoscritto Ing. Abruzzese Michele, con studio in Via Brindisi, 22 - 76123 - Andria (BT), email abruzzo.michele@libero.it, Tel. 0883 599 965, Fax 0883 599 965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2025 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) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Secondo (int. 5) della scala A con accesso da Via Superga n. 6, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudi). L'appartamento è composto da tre vani e accessori con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semiperiferica inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria-Trani). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe.

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.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Unità immobiliare ad uso box auto ubicata al Piano Interrato (int. 2) con accesso mediante rampa scoperta da Via Superga n. 8, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudi). Il box auto è composto da unico vano di superficie interna di 19,0 mq circa. La palazzina si colloca in zona semiperiferica, inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P.

130 Direz. Andria-Trani). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

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

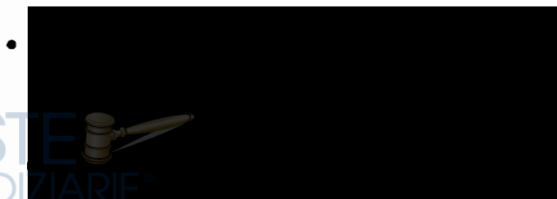
**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

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

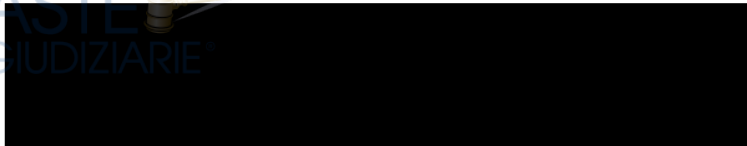
### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

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



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



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

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



**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Vano scala, Via Superga e altro appartamento prop.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Prop. int. 1 () , corsia di scorrimento a cielo aperto, prop. int. 3 () , salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	68,20 mq	1,00	68,20 mq	2,80 m	Secondo

Balcone scoperto	9,42 mq	9,42 mq	0,25	2,35 mq	2,80 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,68 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,73 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2002 al 18/04/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1317
Dal 18/04/2006 al 12/05/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1317, Sub. 14 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 2-int.5
Dal 12/05/2006 al 30/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1321, Sub. 14 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 VANI Rendita € 348,61 Piano 2-int. 5
Dal 30/09/2013 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1321, Sub. 14 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 348,61

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di variazione del 30.09.2013 pratica n. BA0311633 in atti dal 30.09.2013 bonifica identificativo catastale (n. 92139.1/2013), risultano soppressi ed hanno generato gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 23 particella 1321 subb. 14-56, per allineamento mappe, questi a loro volta, in base alla nota di costituzione del 18.04.2006 pratica n.BA0147858 in atti dal 18.04.2006 costituzione (n. 1961.1/2006), risultano costituiti su ente urbano riportato in NCT al Foglio 23 Particella 1317, generato dalla soppressione e fusione del terreno riportato in NCT al Foglio 23 Particella 910 oltre a area annessa a detto ente urbano ricavata dalla demolizione degli immobili riportati in NCEU al Foglio 23 particella 910 subalterni 1 e 2.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2002 al 18/04/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 1317
Dal 18/04/2006 al 18/04/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1317, Sub. 56 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 35,33 Piano S1-int.2
Dal 18/04/2007 al 30/09/2013	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1321, Sub. 56 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 35,33 Piano S1-int. 2
Dal 30/09/2013 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1321, Sub. 56 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 35,33 Piano S1-int. 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di variazione del 30.09.2013 pratica n. BA0311633 in atti dal 30.09.2013 bonifica identificativo catastale (n. 92139.1/2013), risultano soppressi ed hanno generato gli immobili riportati nel NCEU al Foglio 23 particella 1321 subb. 14-56, per allineamento mappe, questi a loro volta, in base alla nota di costituzione del 18.04.2006 pratica n.BA0147858 in atti dal 18.04.2006 costituzione (n. 1961.1/2006), risultano costituiti su ente urbano riportato in NCT al Foglio 23 Particella 1317, generato dalla soppressione e fusione del terreno riportato in NCT al Foglio 23 Particella 910 oltre a area annessa a detto ente urbano ricavata dalla demolizione degli immobili riportati in NCEU al Foglio 23 particella 910 subalterni 1 e 2.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1321	14		A3	6	4,5 vani	69 mq	348,61 €	2-int. 5	

**Corrispondenza catastale**

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

La particella 1321 costituita dalla soppressione della particella 1317 per allineamento mappe.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1321	56		C6	3	19 vani	21 mq	35,33 €	S1-int. 2	

**Corrispondenza catastale**

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

La particella 1321 costituita dalla soppressione della particella 1317 per allineamento mappe.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

nessuna precisazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Nessuna precisazione.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Non ci sono patti

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Non ci sono patti

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

L'appartamento trovasi in buono stato conservativo, non si eccediscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti) né alle parti esterne (balcone/ripostiglio), pertanto lo stato manutentivo dell'appartamento a p.Secondo, esistente da circa vent'anni è da considerarsi in stato conservativo buono/accettabile.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Il box auto trovasi in buono stato conservativo, non si eccediscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti) né alle parti esterne (serranda/infisso vetrato), pertanto lo stato manutentivo del box a p.Interrato è da considerarsi in stato conservativo buono/accettabile.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

L'unità immobiliare s'intende trasferibile con la proporzionale quota di proprietà delle parti, spazi, impianti, opere e servizi comuni, quali sono per legge e di fatto e quali risultano nell'atto di proprietà originario e dal Regolamento di Condominio, con annesse Tabelle Millesimali.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, pur se formato da tre corpi di fabbrica, costituisce un unico condominio disciplinato da Regolamento Condominiale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

---

L'unità immobiliare s'intende trasferibile con la proporzionale quota di proprietà delle parti, spazi, impianti, opere e servizi comuni, quali sono per legge e di fatto e quali risultano nell'atto di proprietà originario e dal Regolamento di Condominio, con annesse Tabelle Millesimali.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, pur se formato da tre corpi di fabbrica, costituisce un unico condominio disciplinato da Regolamento Condominiale.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

---

Alcune unità immobiliari ubicate al piano terra sono gravate (anche con manufatti) di servitù di prese d'aria e luce in favore dei locali ubicati al piano scantinato. Gli ascensori condominiali collegano il piano scantinato con i piani superiori, ma l'uso degli stessi e delle scale comuni è riservato a coloro che oltre ad essere proprietari di porzioni del piano scantinato, lo siano anche di unità soprastanti. Inoltre il piano scantinato è gravato da servitù a favore del condominio per l'accesso e la manutenzione dei locali e impianti comuni ivi esistenti, nonché da servitù per attraversamento ed esistenza di varie tubazioni, canalizzazioni e servizi comuni. Il lastrico solare delle scale "A", "B" e "C", pur essendo condominiale, non ha accesso dalle scale comuni, per cui i sottostanti appartamenti di piano attico sono gravati dalle servitù connesse all'accesso e alla manutenzione degli impianti e servizi comuni. In via generale, in sede di edificazione, si sono determinate servitù in merito a canalizzazioni, tubazioni, realizzazione di pozzetti di ispezione, nonché ad affacci, distanze, prese d'aria e di luce, dispersione di acque, sporti e vedute, oltre che in merito a passaggi e attribuzioni, le quali tutte, così come risultanti dal Regolamento di Condominio e dall'odierno stato dei luoghi, s'intendono conosciute ed accettate anche da quanto previsto da leggi e regolamenti.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

---

Alcune unità immobiliari ubicate al piano terra sono gravate (anche con manufatti) di servitù di prese d'aria e luce in favore dei locali ubicati al piano scantinato. Gli ascensori condominiali collegano il piano scantinato con i piani superiori, ma l'uso degli stessi e delle scale comuni è riservato a coloro che oltre ad essere proprietari di porzioni del piano scantinato, lo siano anche di unità soprastanti. Inoltre il piano scantinato è gravato da servitù a favore del condominio per l'accesso e la manutenzione dei locali e impianti comuni ivi esistenti, nonché da servitù per attraversamento ed esistenza di varie tubazioni, canalizzazioni e servizi comuni. In via generale, in sede di edificazione, si sono determinate servitù in merito a canalizzazioni, tubazioni, realizzazione di pozzetti di ispezione, nonché ad affacci, distanze, prese d'aria e di luce, dispersione di acque, sporti e vedute, oltre che in merito a passaggi e attribuzioni, le quali tutte, così come risultanti dal Regolamento di Condominio e dall'odierno stato dei luoghi, s'intendono conosciute ed accettate anche da quanto previsto da leggi e regolamenti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

---

Fondazioni in c.a. Altezza interna utile H= 2,80 mt. Struttura verticale in elevazione costituita da telai in conglomerato cementizio armato Solai in prefabbricati misti travetti e laterizi Pareti interne intonacate e pitturate (in buono stato di manutenzione). Pavimentazione interna in mattoni di ceramica in discreto stato di manutenzione. Pavimentazione esterna balcone in mattoni di ceramica. Rivestimento bagno in piastrelle di ceramica ad altezza h=1.20 m/h=2,20 lato vasca/doccia (bagno in buone condizioni dotato di tutti gli accessori). Infissi esterni in legno con vetrocamera buono stato di manutenzione; Infissi interni: porte tamburate in legno (tipologia scorrevole e battente), porta d'ingresso: blindata Scale in c.a.: rivestimento scale in pietra di Trani, pianerottoli in mattoni di ceramica (in buone condizioni). Pareti di facciata in rivestimento tipo spatolati. Impianti funzionanti (elettrico, idrico-fognario, termico con termosifoni e caldaia autonoma ubicata nel ripostiglio sul balcone a prospetto, raffrescamento con condizionatori a parete collocati nel vano soggiorno e nella st.letto, unità esterne a parete di facciata zona balcone. Videocitofono. Palazzo con ascensore.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Posto Auto coperto su area condominiale di accesso scoperta, sia rampa che corsia di scorrimento. Facilità di manovra. Altezza interna utile del vano corrisponde ad H= 2,73 mt. Struttura verticale in elevazione costituita da telai in conglomerato cementizio armato Solai in prefabbricati misti travetti e laterizi. Pareti interne intonacate e pitturate (in buono stato di manutenzione). Pavimentazione interna in mattoni di ceramica, pavimentazione esterna in mattoni di cemento tipo da marciapiedi, grata a pavimento lungo la corsia di scorrimento per la raccolta delle acque meteoriche. Infisso vetrato esterno in alluminio preverniciato a doppio battente, serranda metallica esterna con apertura elettrica, buono stato di manutenzione. Locale adibito principalmente a deposito, ove una porzione risulta soppalcata dim.(3,22 x 2,20)/h= 0,90 m, mentre l'altezza sottostante al soppalco risulta pari ad h= 1,80 m. Soppalco realizzato in struttura metallica. (MANUFATTO DA RIMUOVERE)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

L'immobile risulta occupato dal debitore nella persona di [REDACTED]

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

L'immobile risulta occupato dal debitore nella persona di [REDACTED]

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 12/05/2006	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo CICOLANI di Trani	27/09/2002	68854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. Prov. Pubbl. Imm.re di Trani	28/09/2002	19311	14077
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2006 al 15/12/2025	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nunzio Di Martino di Trani	12/05/2006	26171	2261
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. Prov. Pubbl.Imm.re di Trani	06/06/2006	14037	9587
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trani	05/06/2006	2515	SI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 12/05/2006	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo CICOLANI di Trani	27/09/2002	68854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. Prov. Pubbl. Imm.re di Trani	28/09/2002	19311	14077
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 12/05/2006 al 15/12/2025	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nunzio Di Martino di Trani	12/05/2006	26171	2261
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. Prov. Pubbl. Imm.re di Trani	06/06/2006	14037	9587
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Trani	05/06/2006	2515	S1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 22/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Uff. Pubbl.Imm.re Trani il 02/09/2004  
Reg. gen. 19191 - Reg. part. 3742  
Importo: € 8.000.000,00  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.000.000,00  
Rogante: Carlo Cicolani di Trani  
Data: 01/09/2004  
N° repertorio: 71047  
Note: In data 05/03/2007 è avvenuto il frazionamento in quota del Mutuo Fondiario, per un importo di Ipoteca pari ad Euro 210.000,00 (la cui quota capitale pari ad Euro 105.000,00) degli immobili riportati nel N.C.E.U del Comune di Trani al Foglio 23 Particella 1317 subalterni 14-56 di [REDACTED]
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione mutuo  
Iscritto a Trani il 31/07/2024  
Reg. gen. 17786 - Reg. part. 2024  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: Carlo Cicolani di Trani  
Data: 01/09/2004  
N° repertorio: 71047

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Imm.re**  
Trascritto a Trani il 22/01/2025  
Reg. gen. 1496 - Reg. part. 1217  
Quota: 1/1  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella Trascrizione del 22/01/2025 N.RG. 1496/1217-VERBALE DI PIGNORAMENTO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 294,00 (€200,00 Imposta Ipotecaria + €59,00 Imposta di Bollo + €35,00 Tassa Ipotecaria). Mentre per la cancellazione delle

note di iscrizione dell'IPOTECA VOLONTARIA del 02/09/2004 N.R.G. 19191/3742, nonché l'Ipoteca in Rinnovazione del 31/07/2024 N.R.G. 17786/2024 i costi da sostenere sono di 94€ (imposta di bollo e tassa ipotecaria) a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo dell'ipoteca (€210.000), con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria.

N.b. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 22/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Uff. Pubbl.Imm.re Trani il 02/09/2004

Reg. gen. 19191 - Reg. part. 3742

Importo: € 8.000.000,00

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Carlo Cicolani di Trani

Data: 01/09/2004

N° repertorio: 71047

Note: In data 05/03/2007 è avvenuto il frazionamento in quota del Mutuo Fondiario, per un importo di Ipoteca pari ad Euro 210.000,00 (la cui quota capitale pari ad Euro 105.000,00) degli immobili riportati nel N.C.E.U del Comune di Trani al Foglio 23 Particella 1317 subalterni 14-56 di proprietà della [REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione mutuo

Iscritto a Trani il 31/07/2024

Reg. gen. 17786 - Reg. part. 2024

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: Carlo Cicolani di Trani

Data: 01/09/2004

N° repertorio: 71047

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Trani il 22/01/2025

Reg. gen. 1496 - Reg. part. 1217

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella Trascrizione del 22/01/2025 N.RG. 1496/1217-VERBALE DI PIGNORAMENTO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 294,00 (€200,00 Imposta Ipotecaria + €59,00 Imposta di Bollo + €35,00 Tassa Ipotecaria). Mentre per la cancellazione delle note di iscrizione dell'IPOTECA VOLONTARIA del 02/09/2004 N.RG. 19191/3742, nonché l'Ipoteca in Rinnovazione del 31/07/2024 N.RG. 17786/2024 i costi da sostenere sono di 94€ (imposta di bollo e tassa ipotecaria) a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo dell'ipoteca (€210.000), con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria.

N.b. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

Con Riferimento al vigente PRG del Comune di Trani il fabbricato identificato dalla particella originaria 910 ricade nell'ex P.d.Z. di Trani, in parte in zona semintensiva bassa ed in parte a cessione stradale. La costruzione del fabbricato in tale zona semintensiva prevedeva un Indice di fabbricabilità pari a 4.0 mc/mq, con un rapporto di copertura del 24%, aree a parcheggio 1/10 del volume. E pertanto l'intervento urbanistico proposto ha previsto la costruzione di tre corpi di fabbrica composto da piano terra adibito ad attività commerciali e tre piani oltre piano attico, adibiti ad abitazioni civili. Nello strumento urbanistico P.U.G.- Piano Urbanistico generale vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07.05.2009. L'immobile è identificato nella zona Vicinale Sant'Angelo - sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1 e n. 2.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Con Riferimento al vigente PRG del Comune di Trani il fabbricato identificato dalla particella originaria 910 ricade nell'ex P.d.Z. di Trani, in parte in zona semintensiva bassa ed in parte a cessione stradale. La costruzione del fabbricato in tale zona semintensiva prevedeva un Indice di fabbricabilità pari a 4.0 mc/mq, con un rapporto di copertura del 24%, aree a parcheggio 1/10 del volume. E pertanto l'intervento urbanistico proposto ha previsto la costruzione di tre corpi di fabbrica composto da piano terra adibito ad attività commerciali e tre piani oltre piano attico, adibiti ad abitazioni civili. Nello strumento urbanistico P.U.G.- Piano Urbanistico generale vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07.05.2009. L'immobile è identificato nella zona Vicinale Sant'Angelo - sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1 e n. 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

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.

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 38/2004 del 09.04.2004 (Pratica Edilizia n. 107/03) per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e locali commerciali- scale "A", "B" e "C" sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1 e n. 2.

D.I.A. di variante del 23.11.2005, acquisita al Prot. Gen. n. 40607 del 23.11.2005, resa ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ del 04.05.2006 (Pratica Edilizia n. 25/06).

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al premesso di costruire.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

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.

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 38/2004 del 09.04.2004 (Pratica Edilizia n. 107/03) per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e locali commerciali- scale "A", "B" e "C" sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1 e n. 2.

D.I.A. di variante del 23.11.2005, acquisita al Prot. Gen. n. 40607 del 23.11.2005, resa ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ del 04.05.2006 (Pratica Edilizia n. 25/06).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al premesso di costruire, eccezione fatta per un soppalco metallico interno (di dim. 3,22x2,20/h= 0,90], altezza al di sotto del manufatto pari ad h= 1,80 m. MANUFATTO DA RIMUOVERE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 372,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.468,64

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di richiesta di note informative all'Amm.re pro-tempore del "Condominio Gaudì" di Via Superga si evince che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonterebbero all'incirca ad €. 372,00 a cui si aggiungono le spese della quota assicurativa dello stabile e i consumi idrici personali annuali. Le spese condominiali non pagate dalla sig.ra ██████████ negli ultimi due anni risultano ammontare ad €. 1.468,64. (vedasi All. "Estratto Conto Spese Condominiali al 31/12/2025"). Mentre le spese condominiali insolute a partire dall'annualità 2019 fino all'annualità 2025 ammonterebbero complessivamente ad €. 6.511,64.(e comunque da definire).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 8, SCALA A, INTERNO 2, PIANO INTERRATO**

Fare Rif. alle note informative riguardanti il Bene 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato considerato UNICO LOTTO composto da appartamento (Bene 1) e accessorio pertinenziale costituito da box auto (Bene 2). Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dei beni, 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 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo  
Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Secondo (int. 5) della scala A con accesso da Via Superga n. 6, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudì). L'appartamento è composto da tre vani e accessori con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semiperiferica inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 84.660,00

Metodo di stima utilizzato è la "stima sintetica per confronto diretto", basata sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dedotto dalle Banche dati dell'AdE.

L'Agenzia delle Entrate ha costituito un'apposita Banca Dati (OMI) che consente la consultazione dei dati sulle quotazioni dei valori immobiliari sull'intero territorio nazionale. La Banca Dati viene pubblicata nel portale della Agenzia delle Entrate con scadenza semestrale preoccupandosi di individuare per ogni ambito territoriale (Zona OMI) e per ogni tipologia di immobile (Destinazione Catastale), un intervallo di valore minimo e massimo per superfici costituenti immobili che, in condizioni ordinarie, sono collocati nella stessa OMI. La Banca Dati dell'AdE pertanto, applicando estrema capillarità nell'individuazione delle transazioni anche in virtù delle singole zone e microzone OMI, fornisce un ottimo ed attendibile riferimento, inoltre grazie alle Statistiche elaborate, fornisce altresì indicazioni sull'effettivo e reale andamento immobiliare; di seguito le risultanze estrapolate dal

Portale della Agenzia delle Entrate:

ANNO 2025 - Semestre 1

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Semicentrale/Quartiere Europa-A. Angelo-Zona Stadio

Codice di Zona: C2

Microzona Catastale: 2

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Il Valore di Mercato (VM) secondo l'I.V.S. (International Valuation Standards) e l'Europa Valuation Standard presi a riferimento nel Glossario dell'Agenzia delle Entrate a tal fine, è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. In osservanza all'obiettivo che deve conseguire una stima dei valori immobiliari ovvero oggettività, il VM così come rilevato, determinato e pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare, risulta un appropriato e tangibile riferimento anche per la finalità della presente Stima. ==> Il VMu= € 1200,00 come dedotto in base alle direttive della Agenzia delle Entrate tiene tuttavia in considerazione un unico stato conservativo "normale" standard. Individuando le peculiarità oggettive del fabbricato preso in esame e differenziando le variazioni in positivo o in negativo, con riferimento al valore VMumax = 1300,00 e VMmin= 1100,00, nonchè la comparazione del valore di mercato di immobili messi in vendita da Ag. Immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate in zona al bene in argomento, porta alla determinazione di un Valore di Mercato unitario medio, ossia VMum= 1200,00, considerato congruo al valore medio indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE, senza tener conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato  
Unità immobiliare ad uso box auto ubicata al Piano Interrato (int. 2) con accesso mediante rampa scoperta da Via Superga n. 8, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudi). Il box auto è composto da unico vano di superficie interna di 19,0 mq circa. La palazzina si colloca in zona semiperiferica, inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 56, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.800,00

Metodo di stima utilizzato è la "stima sintetica per confronto diretto", basata sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dedotto dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

Le risultanze estrapolate dal Portale della Agenzia delle Entrate:

ANNO 2025 - Semestre 1

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Semicentrale/Quartiere Europa-A. Angelo-Zona Stadio

Codice di Zona: C2

Microzona Catastale: 2

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

In osservanza all'obiettivo che deve conseguire una stima dei valori immobiliari ovvero oggettività, il VM così come rilevato, determinato e pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare, risulta un appropriato e tangibile riferimento anche per la finalità della presente Stima. ==> Il VMu= € 800,00 come dedotto in base alle direttive della Agenzia delle Entrate tiene tuttavia in considerazione un unico stato conservativo "normale" standard. Individuando le peculiarità oggettive del fabbricato preso in esame e differenziando le variazioni in positivo o in negativo, con riferimento al valore VMumax = 900,00 e VMmin= 720,00, nonché la comparazione del valore di mercato di immobili messi in vendita da Ag. Immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate in zona al bene in argomento, porta alla determinazione di un Valore di Mercato unitario medio, ossia VMum= 800,00, considerato congruo al valore medio indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE, senza tener conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo	70,55 mq	1.200,00 €/mq	€ 84.660,00	100,00%	€ 84.660,00
Bene N° 2 - Posto auto Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato	21,00 mq	800,00 €/mq	€ 16.800,00	100,00%	€ 16.800,00
Valore di stima:					€ 101.460,00

Valore di stima: € 101.460,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assistenza fabbro per la rimozione del sopralco interno al box auto	300,00	€
Spese condominiali insolute (Annualità 2024 e 2025)	1.468,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 94.619,00

Metodo di stima utilizzato è la "stima sintetica per confronto diretto", basata sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dedotto dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate. Il Valore di Stima del LOTTO è comprensivo del bene 1 (appartamento p.2°) e del bene 2 (box auto p.interrato), dedotto in base alle direttive della Agenzia delle Entrate, in considerazione dello stato conservativo "normale" standard, individuando le peculiarità oggettive del fabbricato e dei beni, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Il valore di stima ottenuto è stato ulteriormente confrontato con i valori di vendita di unità immobiliari ubicate nella stessa zona da parte di agenzie immobiliari operanti sul territorio di Trani. I deprezzamenti del valore non si sono ritenuti necessari visto lo stato manutentivo dei beni, visti gli impianti elettrici e idrico-fognante funzionanti, accertato lo stato d'uso e di manutenzione in generale dell'unità immobiliare (appartamento e box).

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.

Andria, li 02/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Abruzzese Michele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1 Planimetria di Rilievo Appartamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 2 Planimetria di Rilievo Box auto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 3 PLN catastale appartamento
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 4 PLN catastale box auto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 5 Visura storica appartamento sub. 14
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 6 Visura storica box auto sub 56
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. 7 Stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - All. 8 Ortofoto Via Superga
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 9 Copia Atto di proprietà
- ✓ N° 19 Foto - All. 10 Documentazione fotografica subb. 14-56
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. 11 Permesso di Costruire e Var. + All.
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All. 12 Autorizzazione di Agibilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 13 Dichiarazione di Conformità Impianti
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 14 Ispezioni Ipotecarie subb. 14-56
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 15 Banca dati OMI

✓ N° 1 Altri allegati - All. 16 Verbale di sopralluogo

✓ N° 1 Altri allegati - All. 17 Estratto Conto Spese Condominiali (Aggiornamento al 31/12/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo  
Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Secondo (int. 5) della scala A con accesso da Via Superga n. 6, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudì). L'appartamento è composto da tre vani e accessori con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semiperiferica inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 14, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Con Riferimento al vigente PRG del Comune di Trani il fabbricato identificato dalla particella originaria 910 ricade nell'ex P.d.Z. di Trani, in parte in zona semintensiva bassa ed in parte a cessione stradale. La costruzione del fabbricato in tale zona semintensiva prevedeva un Indice di fabbricabilità pari a 4.0 mc/mq, con un rapporto di copertura del 24%, aree a parcheggio 1/10 del volume. E pertanto l'intervento urbanistico proposto ha previsto la costruzione di tre corpi di fabbrica composto da piano terra adibito ad attività commerciali e tre piani oltre piano attico, adibiti ad abitazioni civili. Nello strumento urbanistico P.U.G.- Piano Urbanistico generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della R.P. n. 68 del 07.05.2009. L'immobile è identificato nella zona Vicinale Sant'Angelo - sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1-2.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato  
Unità immobiliare ad uso box auto ubicata al Piano Interrato (int. 2) con accesso mediante rampa scoperta da Via Superga n. 8, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudì). Il box auto è composto da unico vano di superficie interna di 19,0 mq circa. La palazzina si colloca in zona semiperiferica, inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 56, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Con Riferimento al vigente PRG del Comune di Trani il fabbricato identificato dalla particella originaria 910 ricade nell'ex P.d.Z. di Trani, in parte in zona semintensiva bassa ed in parte a cessione stradale. La costruzione del fabbricato in tale zona semintensiva prevedeva un Indice di fabbricabilità pari a 4.0 mc/mq, con un rapporto di copertura del 24%, aree a parcheggio 1/10 del volume. E pertanto l'intervento urbanistico proposto ha previsto la costruzione di tre corpi di fabbrica composto da piano terra adibito ad attività commerciali e tre piani oltre piano attico, adibiti ad abitazioni civili. Nello strumento urbanistico P.U.G.- Piano Urbanistico generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della R.P. n. 68 del 07.05.2009. L'immobile è identificato nella zona Vicinale Sant'Angelo - sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1- 2.

**Prezzo base d'asta: € 94.619,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.619,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - Via Superga n. 6, scala A, interno 5, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 14, Categoria A3	<b>Superficie</b>	70,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento trovasi in buono stato conservativo, non si eccepiscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti) ne alle parti esterne (balcone/ripostiglio), pertanto lo stato manutentivo dell'appartamento a p.Secondo, esistente da circa vent'anni è da considerarsi in stato conservativo buono/accettabile.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Secondo (int. 5) della scala A con accesso da Via Superga n. 6, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudi). L'appartamento è composto da tre vani e accessori con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semiperiferica inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe.		
<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 dal debitore nella persona <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Trani (BT) - Via Superga n. 8, scala A, interno 2, piano Interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1321, Sub. 56, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto trovasi in buono stato conservativo, non si eccepiscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti) ne alle parti esterne (serranda/infisso vetrato), pertanto lo stato manutentivo del box a p.Interrato è da considerarsi in stato conservativo buono/accettabile.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso box auto ubicata al Piano Interrato (int. 2) con accesso mediante rampa scoperta da Via Superga n. 8, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudi). Il box auto è composto da unico vano di superficie interna di 19,0 mq circa. La palazzina si colloca in zona semiperiferica, inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria). Zona trafficata con reperibilità di		

	parcheggi nelle strade limitrofe.
<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 dal debitore nella persona [REDACTED]

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SUPERGA N. 6, SCALA A, INTERNO 5,  
PIANO SECONDO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Uff. Pubbl.Imm.re Trani il 02/09/2004  
Reg. gen. 19191 - Reg. part. 3742  
Importo: € 8.000.000,00  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.000.000,00  
Rogante: Carlo Cicolani di Trani  
Data: 01/09/2004  
N° repertorio: 71047  
Note: In data 05/03/2007 è avvenuto il frazionamento in quota del Mutuo Fondiario, per un importo di Ipoteca pari ad Euro 210.000,00 (la cui quota capitale pari ad Euro 105.000,00) degli immobili riportati nel N.C.E.U del Comune di Trani al Foglio 23 Particella 1317 subalterni 14-56 di proprietà [REDACTED]
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione mutuo  
Iscritto a Trani il 31/07/2024  
Reg. gen. 17786 - Reg. part. 2024  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: Carlo Cicolani di Trani  
Data: 01/09/2004  
N° repertorio: 71047

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Imm.re**  
Trascritto a Trani il 22/01/2025  
Reg. gen. 1496 - Reg. part. 1217  
Quota: 1/1  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Uff. Pubbl.Imm.re Trani il 02/09/2004

Reg. gen. 19191 - Reg. part. 3742

Importo: € 8.000.000,00

Contro Costruzioni Edili di Scaringi S.r.l.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Carlo Cicolani di Trani

Data: 01/09/2004

N° repertorio: 71047

Note: In data 05/03/2007 è avvenuto il frazionamento in quota del Mutuo Fondiario, per un importo di Ipoteca pari ad Euro 210.000,00 (la cui quota capitale pari ad Euro 105.000,00) degli immobili riportati nel N.C.E.U del Comune di Trani al Foglio 23 Particella 1317 subalterni 14-56 di proprietà [REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione mutuo

Iscritto a Trani il 31/07/2024

Reg. gen. 17786 - Reg. part. 2024

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: Carlo Cicolani di Trani

Data: 01/09/2004

N° repertorio: 71047

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Trani il 22/01/2025

Reg. gen. 1496 - Reg. part. 1217

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura