

Espropriazioni immobiliari N. 14/2024 promossa

da: AMCO spa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**14/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Francesca Pastore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ing. Tommaso Zingarelli**

CF:ZNGTMS90S02A669E

con studio in BARLETTA (BA) Via Trani n°37

email: tommasozingarelli@gmail.com

PEC: tommaso.zingarelli@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zingarelli Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

contro



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20



Lotto 3 .....	22
Descrizione .....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali .....	25
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni .....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	27
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Stima / Formazione lotti .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	35
Riepilogo bando d'asta .....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44



All'udienza del 02/05/2025, il sottoscritto Ing. Zingarelli Tommaso, con studio in Via delle Belle Arti, 117 - 76121 - Barletta (BT), email [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com), PEC [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T





LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto [REDACTED] consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla [REDACTED] nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame.

L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato.

Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degradi significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Dall'esame dell'atto di provenienza del 22.02.2006 (Allegato n. 1 - Atto di provenienza del 22/02/2006), e dei Permessi di Costruire n. 268/2006 del 03.04.2006 (Allegato n. 2 - Permesso di Costruire n. 268/2006 del 03/04/2006), nonché delle relative varianti del 26.10.2006 (Allegato n. 3 - Variante in ampliamento al PdC n. 268/2006 del 26/10/2006) e del 19.12.2008 (Allegato n. 4 - Variante al PdC n. 268/2006 del 19/12/2008), emerge che la società [REDACTED] ha realizzato l'intero complesso edilizio mediante la previa demolizione dei manufatti esistenti e la successiva costruzione dei nuovi fabbricati, con interventi di nuova edificazione, ampliamento e redistribuzione delle unità immobiliari.

Alla luce di tale quadro documentale, [REDACTED] S.r.l. riveste la qualifica di impresa costruttrice ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972, e gli immobili censiti nelle categorie C/2 e C/6, trattandosi di immobili strumentali per natura realizzati [REDACTED] interamente dall'impresa costruttrice, rientrano tra le cessioni obbligatoriamente imponibili ad IVA, indipendentemente dal tempo trascorso dalla data di ultimazione dei lavori.

Pertanto, la vendita coattiva degli immobili pignorati deve essere assoggettata a IVA nella misura ordinaria del 22%, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, conformemente alla normativa vigente in materia di trasferimenti coattivi di beni immobili da parte di soggetti passivi d'imposta.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. risulta completa sotto il profilo formale e sostanziale, consentendo una compiuta ricostruzione della titolarità, della provenienza e della situazione giuridico-reale del bene oggetto di pignoramento. Gli atti depositati appaiono conformi ai requisiti prescritti dalla normativa vigente e idonei a supportare lo svolgimento delle verifiche tecniche ed estimative demandate al sottoscritto CTU, senza rilevarsi lacune documentali tali da pregiudicare la regolarità della procedura esecutiva o l'accertamento dello stato urbanistico-catastale dell'immobile

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
76121 - Barletta (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il posto auto in esame confina:

a Nord con area condominiale destinata a viabilità interna e spazi di manovra;

a Sud con ulteriore area scoperta condominiale destinata a posti auto;

a Est con altri stalli di sosta appartenenti al medesimo complesso edilizio;

a Ovest con il muro di recinzione prospiciente la via pubblica / area di accesso carrabile.

I confini risultano coerenti con quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti, dalla quale si evince l'inserimento del posto auto all'interno dell'area esterna comune del complesso sito in Via Achille Bruni,

con accesso tramite cancello carrabile e organizzazione degli spazi conforme alla configurazione planimetrica del piano terra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2016 al 03/12/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 2086, Sub. 104 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 49,17 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2086	104		C6	4	14	14 mq	49,17 €	T	

## Corrispondenza catastale

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

Dalla verifica della documentazione catastale attuale e storica, nonché dal confronto con lo stato di fatto del bene, si accerta la piena corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la reale configurazione dell'immobile. La planimetria depositata risulta conforme alle dimensioni, alla posizione e alla destinazione

d'uso dello stallo di parcheggio, senza riscontrare difformità planimetriche, grafiche o descrittive tali da richiedere aggiornamenti o variazioni al Catasto Fabbricati.

La sagoma, l'orientamento e la collocazione del posto auto all'interno dell'area condominiale coincidono con quanto riportato negli elaborati catastali più recenti, e l'unità immobiliare è identificata correttamente sotto il profilo particellare e subalterno. Non emergono discordanze tra la situazione registrata e lo stato dei luoghi, né risultano opere non dichiarate o modifiche non rappresentate.

Pertanto, la corrispondenza catastale può ritenersi pienamente verificata e conforme alla normativa vigente ai fini della procedura esecutiva.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado significativo né alterazioni che possano comprometterne la funzionalità o la fruibilità. Le superfici orizzontali e verticali risultano uniformi e prive di lesioni rilevanti, distacchi, cavillature o fenomeni di infiltrazione. Le opere esterne si presentano complessivamente integre, con pavimentazione e finiture in condizioni adeguate all'uso e all'età del fabbricato, e con assenza di problematiche strutturali o impiantistiche visibili.

Gli elementi di accesso e gli spazi comuni si mostrano ordinati e correttamente mantenuti, con funzionalità preservata delle dotazioni presenti. Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità può ritenersi pienamente soddisfacente, compatibile con un immobile correttamente gestito e privo di criticità meritevoli di interventi urgenti.

## PARTI COMUNI

Il posto auto oggetto di pignoramento è inserito all'interno della corte condominiale del complesso edilizio sito in Via Achille Bruni. L'unità beneficia delle parti comuni previste dagli artt. 1117 e ss. c.c., tra le quali rientrano l'area di accesso carrabile, la viabilità interna, gli spazi di manovra, le recinzioni perimetrali e l'impianto di illuminazione esterna.

Tali beni comuni risultano indispensabili per la fruizione del posto auto e rappresentano elementi strutturali e funzionali dell'organizzazione condominiale. Non emergono limitazioni atipiche né diritti esclusivi in capo a terzi; l'utilizzo delle parti comuni avviene secondo le regole della comproprietà e nel rispetto delle modalità d'uso previste dal regolamento condominiale o, in sua assenza, dalla normativa civilistica vigente.

Nel complesso, le parti comuni risultano idonee e correttamente funzionali all'accesso, alla manovra e all'utilizzo del posto auto in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito dell'esame della documentazione ipocatastale, dei titoli abilitativi e delle risultanze delle visure, non emergono servitù attive o passive, diritti di censo, livello o usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

L'area destinata a posto auto risulta inserita all'interno della corte condominiale del complesso edilizio e beneficia esclusivamente delle servitù condominiali di passaggio e accesso carrabile necessarie alla fruizione degli spazi comuni, tipiche delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c. Tali servitù hanno natura

accessoria e non limitativa, in quanto costituite a favore e a carico del medesimo condominio, e non incidono sulla libera utilizzazione del posto auto.

Non risultano iscrizioni di livelli, gravami di natura feudale, diritti di uso civico o altre limitazioni di godimento opponibili ai sensi della normativa vigente. La situazione giuridico-reale del bene può pertanto considerarsi libera da pesi, vincoli o servitù anomale, fatti salvi i normali rapporti condominiali inerenti alle parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto oggetto di pignoramento è inserito all'interno della corte condominiale di un complesso edilizio realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita da telai in travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento, conformemente alle normative tecniche vigenti all'epoca della costruzione (Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti).

Trattandosi di stallo scoperto, non sono presenti elementi verticali o orizzontali pertinenti all'unità immobiliare stessa; le caratteristiche costruttive rilevanti riguardano pertanto il contesto condominiale di appartenenza:

Fondazioni e struttura: realizzate in cemento armato per l'intero fabbricato conforme alla progettazione strutturale depositata.

Esposizione: area scoperta con buona aerazione naturale.

Altezza interna utile: non applicabile all'unità in quanto scoperta.

Pareti esterne: non presenti per la specifica unità; le aree condominiali sono delimitate da recinzioni metalliche e murature perimetrali del fabbricato.

Pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso o calcestruzzo industriale, in buono stato di manutenzione, idonea alla viabilità e alla sosta veicolare.

Infissi e chiusure: assenti per lo stallo; è presente un cancello carrabile metallico automatizzato all'ingresso della corte condominiale.

Impianto elettrico esterno: illuminazione delle aree comuni tramite corpi illuminanti installati su pareti o pali perimetrali, in regolare stato di funzionamento.

Terreno esclusivo: non previsto, trattandosi di area condominiale comune destinata a parcheggio.

Posto auto: area scoperta regolarmente delimitata da segnaletica orizzontale e integrata nel sistema di viabilità condominiale.

Dotazioni condominiali: rampa di accesso, corsie di manovra, impianto di illuminazione, recinzione perimetrale e varco automatizzato.

Lo stato manutentivo generale dell'area è buono, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o degrado delle pavimentazioni esterne, con piena funzionalità degli spazi di accesso e manovra

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore esecutato, che ne detiene la disponibilità materiale nell'ambito dell'uso pertinenziale connesso all'abitazione di residenza. L'occupazione si configura quale detenzione diretta da parte del proprietario esecutato e non è regolata da contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Il bene non risulta concesso a terzi, né emergono diritti di godimento autonomi o situazioni giuridiche che possano pregiudicare la libera disponibilità dell'unità in sede di vendita forzata. L'uso attuale è conforme alla destinazione di parcheggio pertinenziale dell'area condominiale e non presenta elementi di irregolarità formale o sostanziale.

La presenza del debitore sul posto auto non comporta impedimenti alla liberazione del bene, trattandosi di porzione scoperta priva di strutture chiuse o di elementi che integrino un'autonoma abitabilità o un possesso qualificato. L'occupazione è pertanto pienamente riconducibile alla normale detenzione del proprietario esecutato, senza circostanze idonee a generare diritti opponibili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE del 14/02/2025 - Registro Particolare 2792 Registro Generale 3481 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 350 del 31/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il posto auto oggetto di pignoramento è compresa all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Barletta ed è disciplinata dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione).

Il complesso edilizio di appartenenza è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, cui sono seguite la Variante in ampliamento del 26/10/2006 e la Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, tramite le quali sono state apportate modifiche distributive, volumetriche e planimetriche al progetto originario. L'intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con formazione dei corpi di

fabbrica e delle aree esterne pertinenziali destinate alla sosta, è stato dunque assentito nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei titoli.

Il posto auto si configura come pertinenza esterna scoperta, realizzata e legittimata nell'ambito del citato intervento edilizio e compresa nelle aree private di uso condominiale previste dalla progettazione autorizzata. Non emergono profili di contrasto con le previsioni urbanistiche, con le N.T.A. del P.R.G. o con le norme in materia di standard urbanistici, parcheggi pertinenziali e dotazioni minime ai sensi della L. 122/1989.

Alla data del sopralluogo, il bene risulta pertanto conforme alla normativa urbanistica vigente e correttamente inquadrato nell'ambito del progetto assentito, senza evidenza di difformità o trasformazioni non autorizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare per cui si procede trae origine all'interno di un più ampio intervento di demolizione e ricostruzione realizzato dalla società ██████████ assentito dal Comune di Barletta tramite Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, avente ad oggetto la demolizione dei manufatti preesistenti e la costruzione di più corpi di fabbrica residenziali con annessi stalli di sosta e aree pertinenziali esterne.

Successivamente, l'intervento è stato oggetto di:

Variante in ampliamento del 26/10/2006, con modifiche distributive, volumetriche e adeguamenti progettuali;

Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, recante ulteriori aggiornamenti planimetrici, modifiche ai prospetti e ampliamenti di superfici accessorie e locali tecnici.

La documentazione edilizia acquisita dimostra che l'intero complesso, comprensivo delle aree destinate a parcheggio al piano terra, è stato regolarmente edificato e conformato secondo i titoli abilitativi sopra richiamati, senza evidenza di difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto.

Il posto auto oggetto di pignoramento costituisce pertinenza esterna realizzata e legittimata nell'ambito del citato P.d.C. n. 268/2006 e delle sue varianti, risultando quindi conforme ai titoli edilizi rilasciati e pienamente regolare ai fini urbanistico-edilizi.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame.

L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato.

Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degradi significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Dall'esame dell'atto di provenienza del 22.02.2006 (Allegato n. 1 - Atto di provenienza del 22/02/2006), e dei Permessi di Costruire n. 268/2006 del 03.04.2006 (Allegato n. 2 - Permesso di Costruire n. 268/2006 del 03/04/2006), nonché delle relative varianti del 26.10.2006 (Allegato n. 3 - Variante in ampliamento al PdC n. 268/2006 del 26/10/2006) e del 19.12.2008 (Allegato n. 4 - Variante al PdC n. 268/2006 del 19/12/2008), emerge che la società ████████ ha realizzato l'intero complesso edilizio mediante la previa demolizione dei manufatti esistenti e la successiva costruzione dei nuovi fabbricati, con interventi di nuova edificazione, ampliamento e redistribuzione delle unità immobiliari.

Alla luce di tale quadro documentale, ZIPA S.r.l. riveste la qualifica di impresa costruttrice ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972. Gli immobili censiti nelle categorie C/2 e C/6, trattandosi di immobili

strumentali per natura realizzati direttamente dall'impresa costruttrice, rientrano tra le cessioni obbligatoriamente imponibili ad IVA, indipendentemente dal tempo trascorso dalla data di ultimazione dei lavori.

Pertanto, la vendita coattiva degli immobili pignorati deve essere assoggettata a IVA nella misura ordinaria del 22%, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, conformemente alla normativa vigente in materia di trasferimenti coattivi di beni immobili da parte di soggetti passivi d'imposta.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. risulta completa sotto il profilo formale e sostanziale, consentendo una compiuta ricostruzione della titolarità, della provenienza e della situazione giuridico-reale del bene oggetto di pignoramento. Gli atti depositati appaiono conformi ai requisiti prescritti dalla normativa vigente e idonei a supportare lo svolgimento delle verifiche tecniche ed estimative demandate al sottoscritto CTU, senza rilevarsi lacune documentali tali da pregiudicare la regolarità della procedura esecutiva o l'accertamento dello stato urbanistico-catastale dell'immobile

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
76121 - Barletta (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il posto auto in esame confina:

a Nord con area condominiale destinata a viabilità interna e spazi di manovra;

a Sud con ulteriore area scoperta condominiale destinata a posti auto;

a Est con altri stalli di sosta appartenenti al medesimo complesso edilizio;

a Ovest con il muro di recinzione prospiciente la via pubblica / area di accesso carrabile.

I confini risultano coerenti con quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti, dalla quale si evince l'inserimento del posto auto all'interno dell'area esterna comune del complesso sito in Via Achille Bruni, con accesso tramite cancello carrabile e organizzazione degli spazi conforme alla configurazione planimetrica del piano terra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2016 al 03/12/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 2086, Sub. 104 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 49,17 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2086	104		C6	4	14	14 mq	49,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Dalla verifica della documentazione catastale attuale e storica, nonché dal confronto con lo stato di fatto del bene, si accerta la piena corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la reale configurazione dell'immobile. La planimetria depositata risulta conforme alle dimensioni, alla posizione e alla destinazione d'uso dello stallo di parcheggio, senza riscontrare difformità planimetriche, grafiche o descrittive tali da richiedere aggiornamenti o variazioni al Catasto Fabbricati.

La sagoma, l'orientamento e la collocazione del posto auto all'interno dell'area condominiale coincidono con quanto riportato negli elaborati catastali più recenti, e l'unità immobiliare è identificata correttamente sotto il profilo particellare e subalterno. Non emergono discordanze tra la situazione registrata e lo stato dei luoghi, né risultano opere non dichiarate o modifiche non rappresentate.

Pertanto, la corrispondenza catastale può ritenersi pienamente verificata e conforme alla normativa vigente ai fini della procedura esecutiva.



### STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado significativo né alterazioni che possano comprometterne la funzionalità o la fruibilità. Le superfici orizzontali e verticali risultano uniformi e prive di lesioni rilevanti, distacchi, cavillature o fenomeni di infiltrazione. Le opere esterne si presentano complessivamente integre, con pavimentazione e finiture in condizioni adeguate all'uso e all'età del fabbricato, e con assenza di problematiche strutturali o impiantistiche visibili.

Gli elementi di accesso e gli spazi comuni si mostrano ordinati e correttamente mantenuti, con funzionalità preservata delle dotazioni presenti. Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità può ritenersi pienamente soddisfacente, compatibile con un immobile correttamente gestito e privo di criticità meritevoli di interventi urgenti.



### PARTI COMUNI

---

Il posto auto oggetto di pignoramento è inserito all'interno della corte condominiale del complesso edilizio sito in Via Achille Bruni. L'unità beneficia delle parti comuni previste dagli artt. 1117 e ss. c.c., tra le quali rientrano l'area di accesso carrabile, la viabilità interna, gli spazi di manovra, le recinzioni perimetrali e l'impianto di illuminazione esterna.

Tali beni comuni risultano indispensabili per la fruizione del posto auto e rappresentano elementi strutturali e funzionali dell'organizzazione condominiale. Non emergono limitazioni atipiche né diritti esclusivi in capo a terzi; l'utilizzo delle parti comuni avviene secondo le regole della comproprietà e nel rispetto delle modalità d'uso previste dal regolamento condominiale o, in sua assenza, dalla normativa civilistica vigente.

Nel complesso, le parti comuni risultano idonee e correttamente funzionali all'accesso, alla manovra e all'utilizzo del posto auto in oggetto.



### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito dell'esame della documentazione ipocatastale, dei titoli abilitativi e delle risultanze delle visure, non emergono servitù attive o passive, diritti di censo, livello o usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



L'area destinata a posto auto risulta inserita all'interno della corte condominiale del complesso edilizio e beneficia esclusivamente delle servitù condominiali di passaggio e accesso carrabile necessarie alla fruizione degli spazi comuni, tipiche delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c. Tali servitù hanno natura accessoria e non limitativa, in quanto costituite a favore e a carico del medesimo condominio, e non incidono sulla libera utilizzazione del posto auto.

Non risultano iscrizioni di livelli, gravami di natura feudale, diritti di uso civico o altre limitazioni di godimento opponibili ai sensi della normativa vigente. La situazione giuridico-reale del bene può pertanto considerarsi libera da pesi, vincoli o servitù anomale, fatti salvi i normali rapporti condominiali inerenti alle parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto oggetto di pignoramento è inserito all'interno della corte condominiale di un complesso edilizio realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita da telai in travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento, conformemente alle normative tecniche vigenti all'epoca della costruzione (Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti).

Trattandosi di stallo scoperto, non sono presenti elementi verticali o orizzontali pertinenti all'unità immobiliare stessa; le caratteristiche costruttive rilevanti riguardano pertanto il contesto condominiale di appartenenza:

Fondazioni e struttura: realizzate in cemento armato per l'intero fabbricato conforme alla progettazione strutturale depositata.

Esposizione: area scoperta con buona aerazione naturale.

Altezza interna utile: non applicabile all'unità in quanto scoperta.

Pareti esterne: non presenti per la specifica unità; le aree condominiali sono delimitate da recinzioni metalliche e murature perimetrali del fabbricato.

Pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso o calcestruzzo industriale, in buono stato di manutenzione, idonea alla viabilità e alla sosta veicolare.

Infissi e chiusure: assenti per lo stallo; è presente un cancello carrabile metallico automatizzato all'ingresso della corte condominiale.

Impianto elettrico esterno: illuminazione delle aree comuni tramite corpi illuminanti installati su pareti o pali perimetrali, in regolare stato di funzionamento.

Terreno esclusivo: non previsto, trattandosi di area condominiale comune destinata a parcheggio.

Posto auto: area scoperta regolarmente delimitata da segnaletica orizzontale e integrata nel sistema di viabilità condominiale.

Dotazioni condominiali: rampa di accesso, corsie di manovra, impianto di illuminazione, recinzione perimetrale e varco automatizzato.

Lo stato manutentivo generale dell'area è buono, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o degrado delle pavimentazioni esterne, con piena funzionalità degli spazi di accesso e manovra

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore esecutato, che ne detiene la disponibilità materiale nell'ambito dell'uso pertinenziale connesso all'abitazione di residenza. L'occupazione si configura quale detenzione diretta da parte del proprietario esecutato e non è regolata da contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Il bene non risulta concesso a terzi, né emergono diritti di godimento autonomi o situazioni giuridiche che possano pregiudicare la libera disponibilità dell'unità in sede di vendita forzata. L'uso attuale è conforme alla destinazione di parcheggio pertinenziale dell'area condominiale e non presenta elementi di irregolarità formale o sostanziale.

La presenza del debitore sul posto auto non comporta impedimenti alla liberazione del bene, trattandosi di porzione scoperta priva di strutture chiuse o di elementi che integrino un'autonoma abitabilità o un possesso qualificato. L'occupazione è pertanto pienamente riconducibile alla normale detenzione del proprietario esecutato, senza circostanze idonee a generare diritti opponibili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/09/2016	██████ L.sede in BARLETTA (BT), ██████ [1/1] Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	VARIAZIONE del 26/09/2016 Pratica n. BA0265325 in atti dal 28/09/2016 DIVISIONE-FUSIONE (n. 102073.1/2016)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di -, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 14/02/2025 - Registro Particolare 2792 Registro Generale 3481 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 350 del 31/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui ricade il posto auto oggetto di pignoramento è compresa all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Barletta ed è disciplinata dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione).

Il complesso edilizio di appartenenza è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, cui sono seguite la Variante in ampliamento del 26/10/2006 e la Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, tramite le quali sono state apportate modifiche distributive, volumetriche e planimetriche al progetto originario. L'intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con formazione dei corpi di fabbrica e delle aree esterne pertinenziali destinate alla sosta, è stato dunque assentito nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei titoli.

Il posto auto si configura come pertinenza esterna scoperta, realizzata e legittimata nell'ambito del citato intervento edilizio e compresa nelle aree private di uso condominiale previste dalla progettazione autorizzata. Non emergono profili di contrasto con le previsioni urbanistiche, con le N.T.A. del P.R.G. o con le norme in materia di standard urbanistici, parcheggi pertinenziali e dotazioni minime ai sensi della L. 122/1989.

Alla data del sopralluogo, il bene risulta pertanto conforme alla normativa urbanistica vigente e correttamente inquadrato nell'ambito del progetto assentito, senza evidenza di difformità o trasformazioni non autorizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'unità immobiliare per cui si procede trae origine all'interno di un più ampio intervento di demolizione e ricostruzione realizzato dalla società ██████████ assentito dal Comune di Barletta tramite Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, avente ad oggetto la demolizione dei manufatti preesistenti e la costruzione di più corpi di fabbrica residenziali con annessi stalli di sosta e aree pertinenziali esterne.

Successivamente, l'intervento è stato oggetto di:

Variante in ampliamento del 26/10/2006, con modifiche distributive, volumetriche e adeguamenti progettuali;

Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, recante ulteriori aggiornamenti planimetrici, modifiche ai prospetti e ampliamenti di superfici accessorie e locali tecnici.

La documentazione edilizia acquisita dimostra che l'intero complesso, comprensivo delle aree destinate a parcheggio al piano terra, è stato regolarmente edificato e conformato secondo i titoli abilitativi sopra richiamati, senza evidenza di difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto.

Il posto auto oggetto di pignoramento costituisce pertinenza esterna realizzata e legittimata nell'ambito del citato P.d.C. n. 268/2006 e delle sue varianti, risultando quindi conforme ai titoli edilizi rilasciati e pienamente regolare ai fini urbanistico-edilizi.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ██████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame.

L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato.

Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degradi significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Dall'esame dell'atto di provenienza del 22.02.2006 (Allegato n. 1 - Atto di provenienza del 22/02/2006), e dei Permessi di Costruire n. 268/2006 del 03.04.2006 (Allegato n. 2 - Permesso di Costruire n. 268/2006 del 03/04/2006), nonché delle relative varianti del 26.10.2006 (Allegato n. 3 - Variante in ampliamento al PdC n. 268/2006 del 26/10/2006) e del 19.12.2008 (Allegato n. 4 - Variante al PdC n. 268/2006 del 19/12/2008), emerge che la società ██████████ ha realizzato l'intero complesso edilizio mediante la previa demolizione dei manufatti esistenti e la successiva costruzione dei nuovi fabbricati, con interventi di nuova edificazione, ampliamento e redistribuzione delle unità immobiliari.

Alla luce di tale quadro documentale, ZIPA S.r.l. riveste la qualifica di impresa costruttrice ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972. Gli immobili censiti nelle categorie C/2 e C/6, trattandosi di immobili

strumentali per natura realizzati direttamente dall'impresa costruttrice, rientrano tra le cessioni obbligatoriamente imponibili ad IVA, indipendentemente dal tempo trascorso dalla data di ultimazione dei lavori.

Pertanto, la vendita coattiva degli immobili pignorati deve essere assoggettata a IVA nella misura ordinaria del 22%, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, conformemente alla normativa vigente in materia di trasferimenti coattivi di beni immobili da parte di soggetti passivi d'imposta.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. risulta completa sotto il profilo formale e sostanziale, consentendo una compiuta ricostruzione della titolarità, della provenienza e della situazione giuridico-reale del bene oggetto di pignoramento. Gli atti depositati appaiono conformi ai requisiti prescritti dalla normativa vigente e idonei a supportare lo svolgimento delle verifiche tecniche ed estimative demandate al sottoscritto CTU, senza rilevarsi lacune documentali tali da pregiudicare la regolarità della procedura esecutiva o l'accertamento dello stato urbanistico-catastale dell'immobile

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]

76121 - Barletta (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il posto auto in esame confina:

a Nord con area condominiale destinata a viabilità interna e spazi di manovra;

a Sud con ulteriore area scoperta condominiale destinata a posti auto;

a Est con altri stalli di sosta appartenenti al medesimo complesso edilizio;

a Ovest con il muro di recinzione prospiciente la via pubblica / area di accesso carrabile.

I confini risultano coerenti con quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti, dalla quale si evince l'inserimento del posto auto all'interno dell'area esterna comune del complesso sito in Via Achille Bruni, con accesso tramite cancello carrabile e organizzazione degli spazi conforme alla configurazione planimetrica del piano terra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2016 al 03/12/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 2086, Sub. 117 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 49,17 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2086	117		C6	4	14	14 mq	49,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Dalla verifica della documentazione catastale attuale e storica, nonché dal confronto con lo stato di fatto del bene, si accerta la piena corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la reale configurazione dell'immobile. La planimetria depositata risulta conforme alle dimensioni, alla posizione e alla destinazione d'uso dello stallo di parcheggio, senza riscontrare difformità planimetriche, grafiche o descrittive tali da richiedere aggiornamenti o variazioni al Catasto Fabbricati.

La sagoma, l'orientamento e la collocazione del posto auto all'interno dell'area condominiale coincidono con quanto riportato negli elaborati catastali più recenti, e l'unità immobiliare è identificata correttamente sotto il profilo particellare e subalterno. Non emergono discordanze tra la situazione registrata e lo stato dei luoghi, né risultano opere non dichiarate o modifiche non rappresentate.

Pertanto, la corrispondenza catastale può ritenersi pienamente verificata e conforme alla normativa vigente ai fini della procedura esecutiva.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado significativo né alterazioni che possano comprometterne la funzionalità o la fruibilità. Le superfici orizzontali e verticali risultano uniformi e prive di lesioni rilevanti, distacchi, cavillature o fenomeni di infiltrazione. Le opere esterne si presentano complessivamente integre, con pavimentazione e finiture in condizioni adeguate all'uso e all'età del fabbricato, e con assenza di problematiche strutturali o impiantistiche visibili.

Gli elementi di accesso e gli spazi comuni si mostrano ordinati e correttamente mantenuti, con funzionalità preservata delle dotazioni presenti. Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità può ritenersi pienamente soddisfacente, compatibile con un immobile correttamente gestito e privo di criticità meritevoli di interventi urgenti.



## PARTI COMUNI

---

Il posto auto oggetto di pignoramento è inserito all'interno della corte condominiale del complesso edilizio sito in Via Achille Bruni. L'unità beneficia delle parti comuni previste dagli artt. 1117 e ss. c.c., tra le quali rientrano l'area di accesso carrabile, la viabilità interna, gli spazi di manovra, le recinzioni perimetrali e l'impianto di illuminazione esterna.

Tali beni comuni risultano indispensabili per la fruizione del posto auto e rappresentano elementi strutturali e funzionali dell'organizzazione condominiale. Non emergono limitazioni atipiche né diritti esclusivi in capo a terzi; l'utilizzo delle parti comuni avviene secondo le regole della comproprietà e nel rispetto delle modalità d'uso previste dal regolamento condominiale o, in sua assenza, dalla normativa civilistica vigente.

Nel complesso, le parti comuni risultano idonee e correttamente funzionali all'accesso, alla manovra e all'utilizzo del posto auto in oggetto.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito dell'esame della documentazione ipocatastale, dei titoli abilitativi e delle risultanze delle visure, non emergono servitù attive o passive, diritti di censo, livello o usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



L'area destinata a posto auto risulta inserita all'interno della corte condominiale del complesso edilizio e beneficia esclusivamente delle servitù condominiali di passaggio e accesso carrabile necessarie alla fruizione degli spazi comuni, tipiche delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c. Tali servitù hanno natura accessoria e non limitativa, in quanto costituite a favore e a carico del medesimo condominio, e non incidono sulla libera utilizzazione del posto auto.

Non risultano iscrizioni di livelli, gravami di natura feudale, diritti di uso civico o altre limitazioni di godimento opponibili ai sensi della normativa vigente. La situazione giuridico-reale del bene può pertanto considerarsi libera da pesi, vincoli o servitù anomale, fatti salvi i normali rapporti condominiali inerenti alle parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto oggetto di pignoramento è inserito all'interno della corte condominiale di un complesso edilizio realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita da telai in travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento, conformemente alle normative tecniche vigenti all'epoca della costruzione (Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti).

Trattandosi di stallo scoperto, non sono presenti elementi verticali o orizzontali pertinenti all'unità immobiliare stessa; le caratteristiche costruttive rilevanti riguardano pertanto il contesto condominiale di appartenenza:

Fondazioni e struttura: realizzate in cemento armato per l'intero fabbricato conforme alla progettazione strutturale depositata.

Esposizione: area scoperta con buona aerazione naturale.

Altezza interna utile: non applicabile all'unità in quanto scoperta.

Pareti esterne: non presenti per la specifica unità; le aree condominiali sono delimitate da recinzioni metalliche e murature perimetrali del fabbricato.

Pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso o calcestruzzo industriale, in buono stato di manutenzione, idonea alla viabilità e alla sosta veicolare.

Infissi e chiusure: assenti per lo stallo; è presente un cancello carrabile metallico automatizzato all'ingresso della corte condominiale.

Impianto elettrico esterno: illuminazione delle aree comuni tramite corpi illuminanti installati su pareti o pali perimetrali, in regolare stato di funzionamento.

Terreno esclusivo: non previsto, trattandosi di area condominiale comune destinata a parcheggio.

Posto auto: area scoperta regolarmente delimitata da segnaletica orizzontale e integrata nel sistema di viabilità condominiale.

Dotazioni condominiali: rampa di accesso, corsie di manovra, impianto di illuminazione, recinzione perimetrale e varco automatizzato.

Lo stato manutentivo generale dell'area è buono, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o degrado delle pavimentazioni esterne, con piena funzionalità degli spazi di accesso e manovra

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore esecutato, che ne detiene la disponibilità materiale nell'ambito dell'uso pertinenziale connesso all'abitazione di residenza. L'occupazione si configura quale detenzione diretta da parte del proprietario esecutato e non è regolata da contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Il bene non risulta concesso a terzi, né emergono diritti di godimento autonomi o situazioni giuridiche che possano pregiudicare la libera disponibilità dell'unità in sede di vendita forzata. L'uso attuale è conforme alla destinazione di parcheggio pertinenziale dell'area condominiale e non presenta elementi di irregolarità formale o sostanziale.

La presenza del debitore sul posto auto non comporta impedimenti alla liberazione del bene, trattandosi di porzione scoperta priva di strutture chiuse o di elementi che integrino un'autonoma abitabilità o un possesso qualificato. L'occupazione è pertanto pienamente riconducibile alla normale detenzione del proprietario esecutato, senza circostanze idonee a generare diritti opponibili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/09/2016	██████ sede in BARLETTA (BT), ██████ /1] o ce sca e . VA: ██████	<b>VARIAZIONE del 26/09/2016 Pratica n. BA0265325 in atti dal 28/09/2016 DIVISIONE-FUSIONE (n. 102073.1/2016)</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di -, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 14/02/2025 - Registro Particolare 2792 Registro Generale 3481 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 350 del 31/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il posto auto oggetto di pignoramento è compresa all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Barletta ed è disciplinata dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione).

Il complesso edilizio di appartenenza è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, cui sono seguite la Variante in ampliamento del 26/10/2006 e la Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, tramite le quali sono state apportate modifiche distributive, volumetriche e planimetriche al progetto originario. L'intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con formazione dei corpi di fabbrica e delle aree esterne pertinenziali destinate alla sosta, è stato dunque assentito nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei titoli.

Il posto auto si configura come pertinenza esterna scoperta, realizzata e legittimata nell'ambito del citato intervento edilizio e compresa nelle aree private di uso condominiale previste dalla progettazione autorizzata. Non emergono profili di contrasto con le previsioni urbanistiche, con le N.T.A. del P.R.G. o con le norme in materia di standard urbanistici, parcheggi pertinenziali e dotazioni minime ai sensi della L. 122/1989.

Alla data del sopralluogo, il bene risulta pertanto conforme alla normativa urbanistica vigente e correttamente inquadrato nell'ambito del progetto assentito, senza evidenza di difformità o trasformazioni non autorizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare per cui si procede trae origine all'interno di un più ampio intervento di demolizione e ricostruzione realizzato dalla socie ██████████ assentito dal Comune di Barletta tramite Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, avente ad oggetto la demolizione dei manufatti preesistenti e la costruzione di più corpi di fabbrica residenziali con annessi stalli di sosta e aree pertinenziali esterne.

Successivamente, l'intervento è stato oggetto di:

Variante in ampliamento del 26/10/2006, con modifiche distributive, volumetriche e adeguamenti progettuali;

Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, recante ulteriori aggiornamenti planimetrici, modifiche ai prospetti e ampliamenti di superfici accessorie e locali tecnici.

La documentazione edilizia acquisita dimostra che l'intero complesso, comprensivo delle aree destinate a parcheggio al piano terra, è stato regolarmente edificato e conformato secondo i titoli abilitativi sopra richiamati, senza evidenza di difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto.

Il posto auto oggetto di pignoramento costituisce pertinenza esterna realizzata e legittimata nell'ambito del citato P.d.C. n. 268/2006 e delle sue varianti, risultando quindi conforme ai titoli edilizi rilasciati e pienamente regolare ai fini urbanistico-edilizi.



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T  
Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degni significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2086, Sub. 104, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.000,00  
Ai fini della determinazione del valore di mercato del posto auto, è stato adottato il metodo comparativo diretto, ritenuto il più idoneo per beni immobiliari di tipologia standardizzata, facilmente confrontabili e caratterizzati da un mercato locale attivo. Tale metodologia consente di determinare il valore del bene tramite il confronto con transazioni e offerte relative a posti auto scoperti analoghi per ubicazione, caratteristiche fisiche e fruibilità.

La scelta del metodo comparativo è motivata dalle seguenti ragioni tecniche:

Esistenza di un mercato omogeneo: nella zona di Via Achille Bruni e nei quartieri limitrofi di Barletta, sono presenti numerose compravendite di posti auto scoperti all'interno di complessi residenziali recenti, tali da consentire un campionamento significativo dei valori di mercato.

Ridotta complessità costruttiva: il bene non presenta elementi edilizi significativi (assenza di coperture, pareti, impiantistica dedicata), per cui il valore è influenzato principalmente da fattori esterni quali ubicazione, accessibilità e domanda locale.

Destinazione pertinenziale: trattandosi di uno stallo scoperto inserito in area condominiale, non è applicabile il metodo del costo né il metodo reddituale, mentre il valore di mercato rappresenta in modo più fedele la reale appetibilità commerciale.

Parametri estimativi adottati

Per la valutazione sono stati utilizzati i seguenti parametri tecnici:

Superficie convenzionale

Secondo la prassi estimativa corrente, la superficie di un posto auto scoperto è considerata pari a:

12,00 – 14,00 m<sup>2</sup> (valore medio: 13,00 m<sup>2</sup>)

Per la presente stima si assume una superficie convenzionale pari a:

Sc = 13,00 m<sup>2</sup>

Valori unitari di mercato

Dall'analisi dei comparabili rilevati (annunci ufficiali, transazioni note, indagini di zona), i valori unitari risultano compresi tra:

€ 650/m<sup>2</sup> e € 850/m<sup>2</sup> per posti auto scoperti in contesti similari.

Per stalli ubicati in complessi di recente costruzione, dotati di accesso automatizzato, il valore unitario tendenziale si colloca nella fascia medio-alta:

Vu = € 700/m<sup>2</sup> – 780/m<sup>2</sup>

Determinazione del valore

Coefficienti di merito

Per affinare la stima sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi (prassi estimativa nazionale e linee guida CTU):

Parametro Valore Motivazione

Ubicazione (Cu) 1,00 zona residenziale consolidata, buona accessibilità

Facilità di manovra (Cm) 1,00 spazi adeguati e accesso carrabile agevole

Accesso automatizzato (Ca) 1,05 migliora sicurezza e fruibilità

Stato manutentivo (Cs) 1,00 buono stato complessivo

Scoperto (assenza copertura) 0,85 penalità standard rispetto a stallo coperto

Coefficiente globale Cg = Cu × Cm × Ca × Cs × 0,85

Cg = 1,00 × 1,00 × 1,05 × 1,00 × 0,85 = 0,8925 ~ 0,89

Formula utilizzata:

Valore = Sc × Vu × Cg

Applicando i parametri:

Sc = 13,00 m<sup>2</sup>

Vu mediano = € 780/m<sup>2</sup>

Cg = 0,89

Valore = 13 × 780 × 0,89 = € 9.006 ~ € 9.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T	14,00 mq	640,00 €/mq	€ 8.960,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ██████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degradi significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2071, Sub. 63-114, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato del posto auto, è stato adottato il metodo comparativo diretto, ritenuto il più idoneo per beni immobiliari di tipologia standardizzata, facilmente confrontabili e caratterizzati da un mercato locale attivo. Tale metodologia consente di determinare il valore del bene tramite il confronto con transazioni e offerte relative a posti auto scoperti analoghi per ubicazione, caratteristiche fisiche e fruibilità.

La scelta del metodo comparativo è motivata dalle seguenti ragioni tecniche:

Esistenza di un mercato omogeneo: nella zona di Via Achille Bruni e nei quartieri limitrofi di Barletta, sono presenti numerose compravendite di posti auto scoperti all'interno di complessi residenziali recenti, tali da consentire un campionamento significativo dei valori di mercato.

Ridotta complessità costruttiva: il bene non presenta elementi edilizi significativi (assenza di coperture, pareti, impiantistica dedicata), per cui il valore è influenzato principalmente da fattori esterni quali ubicazione, accessibilità e domanda locale.

Destinazione pertinenziale: trattandosi di uno stallo scoperto inserito in area condominiale, non è applicabile il metodo del costo né il metodo reddituale, mentre il valore di mercato rappresenta in modo più fedele la reale appetibilità commerciale.

Parametri estimativi adottati

Per la valutazione sono stati utilizzati i seguenti parametri tecnici:

Superficie convenzionale

Secondo la prassi estimativa corrente, la superficie di un posto auto scoperto è considerata pari a:

12,00 - 14,00 m<sup>2</sup> (valore medio: 13,00 m<sup>2</sup>)

Per la presente stima si assume una superficie convenzionale pari a:

Sc = 13,00 m<sup>2</sup>

Valori unitari di mercato

Dall'analisi dei comparabili rilevati (annunci ufficiali, transazioni note, indagini di zona), i valori unitari risultano compresi tra:

€ 650/m<sup>2</sup> e € 850/m<sup>2</sup> per posti auto scoperti in contesti simili.

Per stalli ubicati in complessi di recente costruzione, dotati di accesso automatizzato, il valore unitario tendenziale si colloca nella fascia medio-alta:

Vu = € 700/m<sup>2</sup> - 780/m<sup>2</sup>

Determinazione del valore

Coefficienti di merito

Per affinare la stima sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi (prassi estimativa nazionale e linee guida CTU):

Parametro Valore Motivazione

Ubicazione (Cu) 1,00 zona residenziale consolidata, buona accessibilità

Facilità di manovra (Cm) 1,00 spazi adeguati e accesso carrabile agevole

Accesso automatizzato (Ca) 1,05 migliora sicurezza e fruibilità

Stato manutentivo (Cs) 1,00 buono stato complessivo

Scoperto (assenza copertura) 0,85 penalità standard rispetto a stallo coperto

Coefficiente globale  $C_g = C_u \times C_m \times C_a \times C_s \times 0,85$

$C_g = 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,85 = 0,8925 \sim 0,89$

Formula utilizzata:

Valore =  $S_c \times V_u \times C_g$

Applicando i parametri:

$S_c = 13,00 \text{ m}^2$

$V_u \text{ mediano} = \text{€ } 780/\text{m}^2$

$C_g = 0,89$

Valore =  $13 \times 780 \times 0,89 = \text{€ } 9.006 \sim \text{€ } 9.000$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T	14,00 mq	640,00 €/mq	€ 8.960,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T  
 Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ██████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta

conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degni significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2071, Sub. 66, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato del posto auto, è stato adottato il metodo comparativo diretto, ritenuto il più idoneo per beni immobiliari di tipologia standardizzata, facilmente confrontabili e caratterizzati da un mercato locale attivo. Tale metodologia consente di determinare il valore del bene tramite il confronto con transazioni e offerte relative a posti auto scoperti analoghi per ubicazione, caratteristiche fisiche e fruibilità.

La scelta del metodo comparativo è motivata dalle seguenti ragioni tecniche:

Esistenza di un mercato omogeneo: nella zona di Via Achille Bruni e nei quartieri limitrofi di Barletta, sono presenti numerose compravendite di posti auto scoperti all'interno di complessi residenziali recenti, tali da consentire un campionamento significativo dei valori di mercato.

Ridotta complessità costruttiva: il bene non presenta elementi edilizi significativi (assenza di coperture, pareti, impiantistica dedicata), per cui il valore è influenzato principalmente da fattori esterni quali ubicazione, accessibilità e domanda locale.

Destinazione pertinenziale: trattandosi di uno stallo scoperto inserito in area condominiale, non è applicabile il metodo del costo né il metodo reddituale, mentre il valore di mercato rappresenta in modo più fedele la reale appetibilità commerciale.

Parametri estimativi adottati

Per la valutazione sono stati utilizzati i seguenti parametri tecnici:

Superficie convenzionale

Secondo la prassi estimativa corrente, la superficie di un posto auto scoperto è considerata pari a:

12,00 - 14,00 m<sup>2</sup> (valore medio: 13,00 m<sup>2</sup>)

Per la presente stima si assume una superficie convenzionale pari a:

Sc = 13,00 m<sup>2</sup>

Valori unitari di mercato

Dall'analisi dei comparabili rilevati (annunci ufficiali, transazioni note, indagini di zona), i valori unitari risultano compresi tra:

€ 650/m<sup>2</sup> e € 850/m<sup>2</sup> per posti auto scoperti in contesti simili.

Per stalli ubicati in complessi di recente costruzione, dotati di accesso automatizzato, il valore unitario tendenziale si colloca nella fascia medio-alta:

$$Vu = \text{€ } 700/\text{m}^2 - 780/\text{m}^2$$

Determinazione del valore

Coefficienti di merito

Per affinare la stima sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi (prassi estimativa nazionale e linee guida CTU):

Parametro Valore Motivazione

Ubicazione (Cu) 1,00 zona residenziale consolidata, buona accessibilità

Facilità di manovra (Cm) 1,00 spazi adeguati e accesso carrabile agevole

Accesso automatizzato (Ca) 1,05 migliora sicurezza e fruibilità

Stato manutentivo (Cs) 1,00 buono stato complessivo

Scoperto (assenza copertura) 0,85 penalità standard rispetto a stallo coperto

Coefficiente globale  $Cg = Cu \times Cm \times Ca \times Cs \times 0,85$

$$Cg = 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,85 = 0,8925 \sim 0,89$$

Formula utilizzata:

$$\text{Valore} = Sc \times Vu \times Cg$$

Applicando i parametri:

$$Sc = 13,00 \text{ m}^2$$

$$Vu \text{ mediano} = \text{€ } 780/\text{m}^2$$

$$Cg = 0,89$$

$$\text{Valore} = 13 \times 780 \times 0,89 = \text{€ } 9.006 \sim \text{€ } 9.000$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T	14,00 mq	640,00 €/mq	€ 8.960,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00





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.

Barletta, li 04/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zingarelli Tommaso



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ██████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degradi significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2086, Sub. 104, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il posto auto oggetto di pignoramento è compresa all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Barletta ed è disciplinata dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione). Il complesso edilizio di appartenenza è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, cui sono seguite la Variante in ampliamento del 26/10/2006 e la Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, tramite le quali sono state apportate modifiche distributive, volumetriche e planimetriche al progetto originario. L'intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con formazione dei corpi di fabbrica e delle aree esterne pertinenziali destinate alla sosta, è stato dunque assentito nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei titoli. Il posto auto si configura come pertinenza esterna scoperta, realizzata e legittimata nell'ambito del citato intervento edilizio e compresa nelle aree private di uso condominiale previste dalla progettazione autorizzata. Non emergono profili di contrasto con le previsioni urbanistiche, con le N.T.A. del P.R.G. o con le norme in materia di standard urbanistici, parcheggi pertinenziali e dotazioni minime ai sensi della L. 122/1989. Alla data del sopralluogo, il bene risulta pertanto conforme alla normativa urbanistica vigente e correttamente inquadrato nell'ambito del progetto assentito, senza evidenza di difformità o trasformazioni non autorizzate.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ██████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura



radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degradi significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2071-2086, Sub. 63-114, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il posto auto oggetto di pignoramento è compresa all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Barletta ed è disciplinata dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione). Il complesso edilizio di appartenenza è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, cui sono seguite la Variante in ampliamento del 26/10/2006 e la Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, tramite le quali sono state apportate modifiche distributive, volumetriche e planimetriche al progetto originario. L'intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con formazione dei corpi di fabbrica e delle aree esterne pertinenziali destinate alla sosta, è stato dunque assentito nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei titoli. Il posto auto si configura come pertinenza esterna scoperta, realizzata e legittimata nell'ambito del citato intervento edilizio e compresa nelle aree private di uso condominiale previste dalla progettazione autorizzata. Non emergono profili di contrasto con le previsioni urbanistiche, con le N.T.A. del P.R.G. o con le norme in materia di standard urbanistici, parcheggi pertinenziali e dotazioni minime ai sensi della L. 122/1989. Alla data del sopralluogo, il bene risulta pertanto conforme alla normativa urbanistica vigente e correttamente inquadrato nell'ambito del progetto assentito, senza evidenza di difformità o trasformazioni non autorizzate.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ██████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta

del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degradi significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2071-2086, Sub. 66-117, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il posto auto oggetto di pignoramento è compresa all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Barletta ed è disciplinata dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione). Il complesso edilizio di appartenenza è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 268 del 03/04/2006, cui sono seguite la Variante in ampliamento del 26/10/2006 e la Variante al P.d.C. n. 268/06 del 19/12/2008, tramite le quali sono state apportate modifiche distributive, volumetriche e planimetriche al progetto originario. L'intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, con formazione dei corpi di fabbrica e delle aree esterne pertinenziali destinate alla sosta, è stato dunque assentito nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei titoli. Il posto auto si configura come pertinenza esterna scoperta, realizzata e legittimata nell'ambito del citato intervento edilizio e compresa nelle aree private di uso condominiale previste dalla progettazione autorizzata. Non emergono profili di contrasto con le previsioni urbanistiche, con le N.T.A. del P.R.G. o con le norme in materia di standard urbanistici, parcheggi pertinenziali e dotazioni minime ai sensi della L. 122/1989. Alla data del sopralluogo, il bene risulta pertanto conforme alla normativa urbanistica vigente e correttamente inquadrato nell'ambito del progetto assentito, senza evidenza di difformità o trasformazioni non autorizzate.



LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2071-2086, Sub. 104, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado significativo né alterazioni che possano comprometterne la funzionalità o la fruibilità. Le superfici orizzontali e verticali risultano uniformi e prive di lesioni rilevanti, distacchi, cavillature o fenomeni di infiltrazione. Le opere esterne si presentano complessivamente integre, con pavimentazione e finiture in condizioni adeguate all'uso e all'età del fabbricato, e con assenza di problematiche strutturali o impiantistiche visibili. Gli elementi di accesso e gli spazi comuni si mostrano ordinati e correttamente mantenuti, con funzionalità preservata delle dotazioni presenti. Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità può ritenersi pienamente soddisfacente, compatibile con un immobile correttamente gestito e privo di criticità meritevoli di interventi urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ██████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degni significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il posto auto oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore esecutato, che ne detiene la disponibilità materiale nell'ambito dell'uso pertinenziale connesso all'abitazione di residenza. L'occupazione si configura quale detenzione diretta da parte del proprietario esecutato e non è regolata da contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c. Il bene non risulta concesso a terzi, né emergono diritti di godimento autonomi o situazioni giuridiche che possano pregiudicare la libera disponibilità dell'unità in sede di vendita forzata. L'uso attuale è conforme alla destinazione di parcheggio pertinenziale dell'area condominiale e non presenta elementi di irregolarità formale o sostanziale. La presenza del debitore sul posto auto non comporta impedimenti alla liberazione del bene, trattandosi di porzione scoperta priva di strutture chiuse o di elementi che integrino un'autonoma abitabilità o un possesso qualificato. L'occupazione è pertanto pienamente riconducibile alla normale detenzione del proprietario esecutato, senza circostanze idonee a generare diritti opponibili.		

Bene N° 2 - Posto auto

<b>Ubicazione:</b>	Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2071-2086, Sub. 63-114, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado significativo né alterazioni che possano comprometterne la funzionalità o la fruibilità. Le superfici orizzontali e verticali risultano uniformi e prive di lesioni rilevanti, distacchi, cavillature o fenomeni di infiltrazione. Le opere esterne si presentano complessivamente integre, con pavimentazione e finiture in condizioni adeguate all'uso e all'età del fabbricato, e con assenza di problematiche strutturali o impiantistiche visibili. Gli elementi di accesso e gli spazi comuni si mostrano ordinati e correttamente mantenuti, con funzionalità preservata delle dotazioni presenti. Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità può ritenersi pienamente soddisfacente, compatibile con un immobile correttamente gestito e privo di criticità meritevoli di interventi urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degni significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il posto auto oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore esecutato, che ne detiene la disponibilità materiale nell'ambito dell'uso pertinenziale connesso all'abitazione di residenza. L'occupazione si configura quale detenzione diretta da parte del proprietario esecutato e non è regolata da contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c. Il bene non risulta concesso a terzi, né emergono diritti di godimento autonomi o situazioni giuridiche che possano pregiudicare la libera disponibilità dell'unità in sede di vendita forzata. L'uso attuale è conforme alla destinazione di parcheggio pertinenziale dell'area condominiale e non presenta elementi di irregolarità formale o sostanziale. La presenza del debitore sul posto auto non comporta impedimenti alla liberazione del bene, trattandosi di porzione scoperta priva di strutture chiuse o di elementi che integrino un'autonoma abitabilità o un possesso qualificato. L'occupazione è pertanto pienamente riconducibile alla normale detenzione del proprietario esecutato, senza circostanze idonee a generare diritti opponibili.		



Bene N° 3 - Posto auto

<b>Ubicazione:</b>	Barletta (BT) - Via Achille Bruni 137, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2071-2086, Sub. 66-17, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenze di degrado significativo né alterazioni che possano comprometterne la funzionalità o la fruibilità. Le superfici orizzontali e verticali risultano uniformi e prive di lesioni rilevanti, distacchi, cavillature o fenomeni di infiltrazione. Le opere esterne si presentano complessivamente integre, con pavimentazione e finiture in condizioni adeguate all'uso e all'età del fabbricato, e con assenza di problematiche strutturali o impiantistiche visibili. Gli elementi di accesso e gli spazi comuni si mostrano ordinati e correttamente mantenuti, con funzionalità preservata delle dotazioni presenti. Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità può ritenersi pienamente soddisfacente, compatibile con un immobile correttamente gestito e privo di criticità meritevoli di interventi urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso edilizio realizzato dalla società ████████ nell'ambito del Permesso di Costruire n. 268/2006 e successive varianti. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, attraverso un cancello metallico automatizzato dotato di motorizzazione elettrica, fotocellule di sicurezza e dispositivo di apertura radiocomandato. Superato il varco carrabile, si accede a un'area condominiale a cielo aperto adibita alla sosta delle autovetture, nella quale è collocato il posto auto in esame. L'area di parcheggio è scoperta, priva di coperture o chiusure laterali, e lo stallo risulta individuato mediante segnaletica orizzontale tracciata sul piano carrabile, atta a definire la sagoma minima di ingombro e a garantirne la piena fruibilità. La superficie presenta pavimentazione in asfalto (o calcestruzzo) in buone condizioni, senza evidenze di dissesti, avvallamenti o criticità superficiali, e con adeguata pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche. L'area condominiale esterna è dotata di illuminazione comune mediante apparecchi installati su pareti o pali perimetrali, garantendo visibilità e sicurezza nelle ore serali. Le manovre di accesso e uscita risultano agevoli, grazie alla configurazione degli spazi comuni e all'adeguata larghezza della corsia carrabile. Dal punto di vista edilizio-urbanistico, il posto auto risulta conforme alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi, configurandosi come pertinenza scoperta del complesso residenziale e rispondente agli standard urbanistici e alle prescrizioni del progetto approvato. Lo stato manutentivo è da qualificarsi buono, non essendo presenti degni significativi, difetti costruttivi o elementi che impediscano la piena funzionalità del posto auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il posto auto oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore esecutato, che ne detiene la disponibilità materiale nell'ambito dell'uso pertinenziale connesso all'abitazione di residenza. L'occupazione si configura quale detenzione diretta da parte del proprietario esecutato e non è regolata da contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c. Il bene non risulta concesso a terzi, né emergono diritti di godimento autonomi o situazioni giuridiche che possano pregiudicare la libera disponibilità dell'unità in sede di vendita forzata. L'uso attuale è conforme alla destinazione di parcheggio pertinenziale dell'area condominiale e non presenta elementi di irregolarità formale o sostanziale. La presenza del debitore sul posto auto non comporta impedimenti alla liberazione del bene, trattandosi di porzione scoperta priva di strutture chiuse o di elementi che integrino un'autonoma abitabilità o un possesso qualificato. L'occupazione è pertanto pienamente riconducibile alla normale detenzione del proprietario esecutato, senza circostanze idonee a generare diritti opponibili.		