

## TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Nicolò Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

contro

Codice fiscale

## SOMMARIO

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                          | 5  |
| Premessa .....                                                                                         | 5  |
| Descrizione.....                                                                                       | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T .....               | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T .....             | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T..... | 6  |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo.....          | 6  |
| <b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna.....                        | 6  |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enzitet.....           | 7  |
| Lotto 1.....                                                                                           | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                           | 7  |
| Titolarità .....                                                                                       | 7  |
| Confini.....                                                                                           | 8  |
| Consistenza.....                                                                                       | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                       | 8  |
| Dati Catastali .....                                                                                   | 9  |
| Stato conservativo .....                                                                               | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                            | 9  |
| Stato di occupazione .....                                                                             | 9  |
| Provenienze Ventennali .....                                                                           | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                        | 10 |
| Normativa urbanistica .....                                                                            | 11 |
| Regolarità edilizia .....                                                                              | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                     | 12 |
| Lotto 2.....                                                                                           | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                            | 12 |
| Titolarità .....                                                                                       | 12 |
| Confini.....                                                                                           | 13 |
| Consistenza.....                                                                                       | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                        | 13 |
| Dati Catastali .....                                                                                   | 14 |
| Stato conservativo .....                                                                               | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                            | 14 |
| Stato di occupazione .....                                                                             | 14 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                           | 15 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                        | 15 |

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Normativa urbanistica .....                  | 16 |
| Regolarità edilizia .....                    | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 17 |
| Lotto 3.....                                 | 17 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 17 |
| Titolarità .....                             | 18 |
| Confini.....                                 | 18 |
| Consistenza.....                             | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali.....              | 18 |
| Dati Catastali .....                         | 19 |
| Stato conservativo .....                     | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 19 |
| Stato di occupazione .....                   | 19 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 20 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 20 |
| Normativa urbanistica .....                  | 21 |
| Regolarità edilizia .....                    | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 22 |
| Lotto 4.....                                 | 22 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 22 |
| Titolarità .....                             | 22 |
| Confini.....                                 | 23 |
| Consistenza.....                             | 23 |
| Cronistoria Dati Catastali.....              | 23 |
| Dati Catastali .....                         | 24 |
| Stato di occupazione .....                   | 24 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 25 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 26 |
| Normativa urbanistica .....                  | 26 |
| Lotto 5.....                                 | 26 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 27 |
| Titolarità .....                             | 27 |
| Confini.....                                 | 27 |
| Consistenza.....                             | 27 |
| Cronistoria Dati Catastali.....              | 28 |
| Dati Catastali .....                         | 28 |
| Stato di occupazione .....                   | 29 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 29 |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Formalità pregiudizievoli .....                                 | 30 |
| Normativa urbanistica .....                                     | 30 |
| Lotto 6.....                                                    | 31 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                     | 31 |
| Titolarità .....                                                | 31 |
| Confini.....                                                    | 31 |
| Consistenza.....                                                | 31 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                 | 32 |
| Dati Catastali .....                                            | 33 |
| Stato di occupazione .....                                      | 33 |
| Provenienze Ventennali .....                                    | 33 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                 | 35 |
| Normativa urbanistica .....                                     | 35 |
| Stima / Formazione lotti.....                                   | 35 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                            | 36 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                            | 37 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                            | 38 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                            | 39 |
| <b>Lotto 5</b> .....                                            | 40 |
| <b>Lotto 6</b> .....                                            | 41 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                     | 43 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                            | 43 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                            | 43 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                            | 43 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                            | 44 |
| <b>Lotto 5</b> .....                                            | 44 |
| <b>Lotto 6</b> .....                                            | 44 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E..... | 45 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.840,00</b> .....          | 45 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.575,00</b> .....           | 45 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 232,50</b> .....             | 46 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 10.862,28</b> .....          | 46 |
| <b>Lotto 5</b> .....                                            | 47 |
| <b>Lotto 6</b> .....                                            | 47 |

In data 03/02/2026, il sottoscritto Ing. De Nicolò Nicola, con studio in Piazza Federico Di Svevia, 19 - 76121 - Barletta (BT), email nicola.denicolo@yahoo.it, PEC nicola.denicolo@ingpec.eu, Tel. 347 0818941, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T (Coord. Geografiche: 41.236096 - 16.500969)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T (Coord. Geografiche: 41.236096 - 16.500969)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T (Coord. Geografiche: 41.237347 - 16.508831)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo (Coord. Geografiche: 41.208529 - 16.510214)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna (Coord. Geografiche: 41.251179 - 16.468135)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enzitetto (Coord. Geografiche: 41.222644 - 16.526510)

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MONTE PASUBIO 18, PIANO T**

Locale garage posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 18 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successivo corridoio ed atrio esterno condominiale; il locale è il secondo subito a sinistra del corridoio esterno. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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

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

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MONTE PASUBIO 20, PIANO T**

Locale posto al piano interrato del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 20 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successiva rampa e corsia condominiale; il locale è il primo subito a sinistra rispetto alla rampa di accesso. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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

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

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA PRIVATA GIUSEPPE MONTERISI 30, PIANO T**

Locale deposito posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Giuseppe Monterisi n. 30, con ingresso a mezzo porta in legno dall'androne condominiale. Il locale, molto piccolo e di forma rettangolare, risulta per metà soppalcato.

Dagli atti di causa e dalle ricerche effettuate, non è stato possibile reperire l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento.

L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA PENTA PALOMBA - CONTRADA GURGO**

Appezamento di terreno posto in Bisceglie, alla via Penta Palomba, contrada "Gurgo", esteso catastalmente complessivamente 46 are e 42 centiare, coltivato ad uliveto, con accesso da strada pubblica (via Penta Palomba), confinante con tale strada, con [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), con [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/4), [REDACTED] (1/4), e con [REDACTED]

E' presente un cancello su strada, da cui muove un vialetto, rifinito con massetto in cemento, già all'interno del fondo. Alla fine del vialetto, è presente una vasca interrata in cemento per accumulo di acqua.

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

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - CARRARA LAMA PATERNA**

Area destinata a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Carrara Lama Paterna, estesa catastalmente complessivamente 87 centiare, confinante con strada di PRG (carrara Lama Paterna) e con area esterna di pertinenza a villa plurifamiliare.

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

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

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - CONTRADA LAMA DI MACINA O ENZITETO**

Fondo incolto destinato per la quasi totalità a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Contrada Lama di Macina o Enziteto, esteso catastalmente complessivamente 28 are e 52 centiare, confinante a nord con strada vicinale Lama di Macina, a sud con la scarpata della S.S. 16 Bis, ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED] (1/3) e [REDACTED] (2/3).

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

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

#### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T

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

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

#### **TITOLARITÀ**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

## CONFINI

Il locale confina con proprietà 1/2 e 1/2, con proprietà e con (atrio condominiale).

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 11,73 mq         | 12,60 mq         | 1            | 12,60 mq                 | 2,10 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 12,60 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 12,60 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà        | Dati catastali                                                                                                                                       |
|------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 15/06/1968 al 08/08/1968 |                  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2<br>Categoria C6                                                                               |
| Dal 08/08/1968 al 05/01/1995 | (1/1)            | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2<br>Categoria C6                                                                               |
| Dal 05/01/1995 al 19/10/1999 | (1/2) E<br>(1/2) | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2<br>Categoria C6                                                                               |
| Dal 19/10/1999 al 15/05/2026 |                  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.6, Cons. 14<br>Superficie catastale 16 mq<br>Rendita € 49,17<br>Piano t |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 9      | 2478  | 2    |                     | C6        | 6      | 14          | 16 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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione dell'altezza netta interna, riportata sulla planimetria catastale pari a m 3,00, ma nei fatti pari a m 2,10, come da rilievo dello stato dei luoghi effettuato.

Le verifiche urbanistiche hanno confermato che l'altezza è pari a m 2,10; pertanto, è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, con rettifica dell'altezza.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discrete condizioni. Le finiture edili sono di discreta qualità e le dotazioni impiantistiche sono efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo per un locale box auto.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene sono le seguenti.

Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento; le fondazioni sono a plinti isolati con travi di collegamento. Il box auto è delimitato da tramezzi di spessore 10 cm. L'accesso al locale avviene per mezzo di serranda metallica.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato per la rimessa di cicli e motocicli, nonché per il deposito di prodotti di vario tipo, dal debitore eseguito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà                                                                                                    | Atti                    |            |               |             |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/10/1999 al<br>15/05/2026 | [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1<br>Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | Atto di divisione       |            |               |             |
|                                 |                                                                                                              | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                              | Notaio Consiglio Pietro | 19/10/1999 | 25691         | 9715        |
|                                 |                                                                                                              | Trascrizione            |            |               |             |
|                                 |                                                                                                              | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                              | Trani                   | 09/11/1999 | 21480         | 15168       |
|                                 |                                                                                                              | Registrazione           |            |               |             |
|                                 |                                                                                                              | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                                              | Trani                   | 08/11/1999 | 2644          | 10          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di divisione a rogito notaio dott. Pietro Consiglio del 19.10.1999, rep. n. 25691, verrà inserito in allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Sentenza di separazione giudiziale  
Iscritto a Trani il 06/02/2018  
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 341  
Importo: € 10.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Trani il 03/12/2018  
Reg. gen. 25665 - Reg. part. 3275  
Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **domanda giudiziale**  
Trascritto a Trani il 18/04/2017  
Reg. gen. 13437 - Reg. part. 10225  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 19/11/2024  
Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Trani il 07/02/2025  
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B1" (ex Zona Bianca), ai sensi del PRG vigente.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 6/66 del 03.09.1966, intestata in ditta [REDACTED]
- Variane approvata nella seduta di C.E. del 05.03.1968, intestata in ditta [REDACTED] nel frattempo divenuto intestatario a seguito di voltura.

E' stata altresì rilasciato Certificato di abitabilità del 19.07.1968.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto di variante approvato nella seduta di Commissione Edilizia del 05.03.1968, il bene oggetto di pignoramento, identificato dal n. 2 dei locali in piano terra, è conforme in riferimento alla pianta, nonché all'indicazione "garage".

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

#### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

ASTE GIUDIZIARIE  
[REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

## CONFINI

Il locale confina con proprietà [REDACTED] e con [REDACTED] (rampa e corridoio condominiale).

ASTE GIUDIZIARIE  
CONSISTENZA

ASTE GIUDIZIARIE

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale di deposito                    | 12,10 mq         | 13,50 mq         | 1            | 13,50 mq                 | 3,15 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 13,50 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 13,50 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                           | Dati catastali                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 15/06/1968 al 08/08/1968 | [REDACTED]                          | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5<br>Categoria C6                                                                                 |
| Dal 08/08/1968 al 05/01/1995 | [REDACTED] (1/1)                    | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5<br>Categoria C6                                                                                 |
| Dal 05/01/1995 al 19/10/1999 | [REDACTED] (1/2) E [REDACTED] (1/2) | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5<br>Categoria C6                                                                                 |
| Dal 19/10/1999 al 15/05/2026 | [REDACTED]                          | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5<br>Categoria C6<br>Cl. 5, Cons. 13<br>Superficie catastale 14 mq<br>Rendita € 38,94<br>Piano S1 |

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 9      | 2478  | 5    |                     | C6        | 5      | 13          | 14 mq                | 38,94€  | S1    |          |

## Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessime condizioni. Le finiture edili sono di qualità insufficienti, con fenomeni di umidità di risalita su pavimentazione e murature, ed ammaloramento diffuso degli intonaci. Le dotazioni impiantistiche (luce ed acqua) sono efficienti e tali da garantire in pieno l'utilizzo del locale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene sono le seguenti. Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento; le fondazioni sono a plinti isolati con travi di collegamento. Il locale è delimitato da tramezzi di spessore 10 cm (verso altro locale confinante) e da muratura di spessore 30 cm (verso rampa di accesso). L'accesso al locale avviene per mezzo di serranda metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dal debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà                                                                                                  | Atti                       |            |               |             |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/10/1999 al<br>15/05/2026 | [REDACTED]<br>nato a [REDACTED]<br>per la<br>quota di proprietà 1/1<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>[REDACTED] | Atto di divisione          |            |               |             |
|                                 |                                                                                                            | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                            | Notaio Consiglio<br>Pietro | 19/10/1999 | 25691         | 9715        |
|                                 |                                                                                                            | Trascrizione               |            |               |             |
|                                 |                                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                            | Trani                      | 09/11/1999 | 21480         | 15168       |
|                                 |                                                                                                            | Registrazione              |            |               |             |
|                                 |                                                                                                            | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                                            | Trani                      | 08/11/1999 | 2644          | 10          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di divisione a rogito notaio dott. Pietro Consiglio del 19.10.1999, Rep. 25691, verrà inserito in allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Sentenza di separazione giudiziale  
Iscritto a Trani il 06/02/2018  
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 341  
Importo: € 10.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Trani il 03/12/2018  
Reg. gen. 25665 - Reg. part. 3275  
Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **domanda giudiziale**  
Trascritto a Trani il 18/04/2017  
Reg. gen. 13437 - Reg. part. 10225  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 19/11/2024  
Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Trani il 07/02/2025  
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B1" (ex Zona Bianca), ai sensi del PRG vigente.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 6/66 del 03.09.1966, intestata in ditta [REDACTED]
- Variane approvata nella seduta di C.E. del 05.03.1968, intestata in ditta [REDACTED] nel frattempo divenuto intestatario a seguito di voltura.

E' stata altresì rilasciato Certificato di abitabilità del 19.07.1968.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto di variante approvato nella seduta di Commissione Edilizia del 05.03.1968, sono da segnalare le seguenti difformità:

1) l'intero piano interrato ha destinazione "deposito materiali edili non infiammabili", e non è diviso in locali, come rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, bensì è rappresentato come locale unico.

2) dal certificato di abitabilità si rileva che al piano interrato sono presenti n. 23 ripostigli.

Alla luce di quanto appena esposto, si può ipotizzare "sanata", in fase di rilascio dell'abitabilità, la mancata divisione in locali dell'intero piano interrato.

Tuttavia, per tali locali, sebbene riportati in catasto quali box auto, vale la destinazione ripostiglio come legittimato da un punto di vista urbanistico.

Si ritiene necessario effettuare una pratica di aggiornamento catastale, per cambio di destinazione da C/6 a C/2, in quanto quest'ultimo rappresenta l'uso legittimato da pratica edilizia; importo necessario pari ad Euro 500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il locale confina con altri ripostigli, di cui non è stato possibile risalire ai proprietari, e con [REDACTED] (androne condominiale).

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale di deposito                    | 3,70 mq          | 5,00 mq          | 1            | 5,00 mq                  | 4,05 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 5,00 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 5,00 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali                                                                                        |
|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 11/04/1994               | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 1102, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 2,5<br>Piano T |
| Dal 11/04/1994 al 15/05/2026 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 1102, Sub. 64<br>Categoria C2                              |

|                   |                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ASTE GIUDIZIARIE® | Cl. 9, Cons. 4<br>Superficie catastale 5 mq<br>Rendita € 19,83<br>Piano T |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 12     | 1102  | 64   |                     | C2        | 9      | 4           | 5 mq                 | 19,83 € | T     |          |

## Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita ed ammaloramento diffuso degli intonaci.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono stati reperiti atti da cui poter desumere le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

E' ipotizzabile che la struttura portante sia in c.a., con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento.

Il locale è delimitato da murature di spessore (20-30 cm), e l'accesso avviene per mezzo di porta in legno.

La metà del locale è soppalcato, a mezzo di soletta (presumibilmente in cemento) dello spessore di circa 10 cm.

## STATO DI OCCUPAZIONE

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                         | Atti                                            |            |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/04/1994 al 15/05/2026 | nato [redacted] per la quota di proprietà 1/1<br>Codice Fiscale/P.IVA: [redacted] | Successione testamentaria - Testamento olografo |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogaute                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Notaio Consiglio Pietro                         | 11/04/1994 | 18052         |             |
|                              |                                                                                   | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   |                                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                   | Trani                                           | 03/06/1994 | 718           |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La nota di trascrizione del Testamento Olografo del 30.11.1992 viene inserita in allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Sentenza di separazione giudiziale  
Iscritto a Trani il 06/02/2018  
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 341  
Importo: € 10.000,00  
A favore di [redacted]  
Contro [redacted]

• **Ipoteca legale** derivante da Avviso di accertamento  
Iscritto a Roma il 11/10/2019  
Reg. gen. 21708 - Reg. part. 2860  
Importo: € 371.650,09  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 19/11/2024  
Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Trani il 07/02/2025  
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B2" (ex Zona Intensiva), ai sensi del PRG vigente.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

A seguito di accesso agli atti, non è stato reperito alcun documento relativo all'edificazione originaria del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Dalla ricostruzione degli atti reperiti in catasto ed al comune, nonché sulla scorta della successione testamentaria (notaio Consiglio Rep. 18052 del 11/04/1994), si può affermare che il locale deposito oggetto di pignoramento rappresentava un ripostiglio annesso all'abitazione in piano terra, con accesso dal civico 34 di via Giuseppe Monterisi, e catastalmente erano identificati al foglio 12, particella 1102, sub 3.

Successivamente, con Autorizzazione del 20.09.2000, veniva rilasciato il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, per l'intero e con nuovo sub catastale, 61.

Quindi, con successivo permesso del 09.05.2012, veniva rilasciato il cambio di destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione, sempre per l'intero e con nuovo sub catastale, 62.

Con pratica catastale del 07.06.2012, si procedeva alla divisione del locale ripostiglio oggetto di pignoramento, dall'abitazione; il locale assumeva il sub 64, come identificato all'attualità. Tuttavia, a tale pratica catastale non si accompagnava la pratica urbanistica, tesa appunto al frazionamento dell'immobile originario.

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

L'immobile è difforme in quanto non è stata presentata istanza di frazionamento dell'immobile originario, da cui è scaturito il bene oggetto di pignoramento.

Si stimano in Euro 1.500,00 gli oneri necessari per sanare la difformità riscontrata, di cui Euro 1.000,00 per sanzione amministrativa ed Euro 500,00 per pratica urbanistica.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non è stato possibile reperire, alla data di deposito della perizia, alcun dato in riferimento all'importo annuo delle spese condominiali, all'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché all'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

#### LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a nord con via Penta Palomba, ad ovest con [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] a (1/3), ad est con [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/4), [REDACTED] (1/4), e a sud con [REDACTED]

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 4642,00 mq          | 4642,00 mq          | 1            | 4642,00 mq                      | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 4642,00 mq                      |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 4642,00 mq                      |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali                                                                                                                                                  |
|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/04/1966 al 24/10/2007 | [REDACTED] | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 32, Part. 59<br>Qualità Oliveto                                                                                                   |
| Dal 24/10/1987 al 24/10/2007 | [REDACTED] | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 32, Part. 131<br>Qualità Oliveto                                                                                                  |
| Dal 24/10/2007 al 15/05/2026 | [REDACTED] | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 32, Part. 59<br>Qualità Oliveto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 0.22.32<br>Reddito dominicale € 12,68<br>Reddito agrario € 9,22 |

|                              |  |                                                                                                                                                            |
|------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 24/10/2007 al 15/05/2026 |  | Catasto Terreni<br>Fg. 32, Part. 131<br>Qualità Oliveto<br>Cl. 2<br>Superficie (ha are ca) 0.24.10<br>Reddito dominicale € 13,69<br>Reddito agrario € 9,96 |
|------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 32                   | 59    |      |       |                     | Oliveto | 2      | 0.22.32               | 12,68 €            | 9,22 €          |          |  |
| 32                   | 131   |      |       |                     | Oliveto | 2      | 0.24.10               | 13,69 €            | 9,96 €          |          |  |

## Corrispondenza catastale

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

La coltura indicata in catasto corrisponde a quella esistente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/05/2014
- Scadenza contratto: 06/04/2029

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 8,33

Il fondo agricolo è stato concesso in affitto al sig. [REDACTED] giusta contratto registrato a Trani il 07.05.2014 e successiva risoluzione parziale del 01.08.2014, registrata a Trani il 16.04.2015. Il contratto ha durata di 15 anni, con scadenza al 06.04.2029, ed il canone annuo di locazione è stato determinato in € 100,00. Da ricerche effettuate dallo scrivente, l'affitto di un terreno agricolo nella regione Puglia (come media degli ultimi dati Eurostat per contratti di locazione rurali nell'anno 2020) si attesta sul valore di € 1.310 annui, per ettaro (10.000 mq).

Pertanto, tenuto conto che il terreno oggetto del contratto di affitto sviluppa una superficie di 46 are e 42 centiare (4.642 mq), il giusto prezzo di locazione annuo avrebbe dovuto essere pari a circa € 600,00.

Quindi, il prezzo convenuto risulta di gran lunga inferiore ad 1/3 del giusto prezzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Periodo                      | Proprietà                                                                      | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/04/1966 al 24/10/2007 | [REDACTED] per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]                | Atto di acquisto         |            |               |             |
|                              |                                                                                | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                |                          |            |               |             |
|                              |                                                                                | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                                                                                | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                |                          |            |               |             |
|                              |                                                                                | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                                                                                | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                |                          |            |               |             |
|                              |                                                                                |                          |            |               |             |
| Dal 24/10/2007 al 15/05/2026 | nato [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | Atto di donazione        |            |               |             |
|                              |                                                                                | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                | Notaio Francesca Lorusso | 24/10/2007 | 69271         | 8480        |
|                              |                                                                                | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                                                                                | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                |                          |            |               |             |
|                              |                                                                                | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                                                                                | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                |                          |            |               |             |
|                              |                                                                                |                          |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di donazione a rogito notaio dott.ssa Francesca Lorusso del 24.10.2007, Rep. n. 69271, verrà inserito in allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Avviso di accertamento  
Iscritto a Roma il 11/10/2019  
Reg. gen. 21708 - Reg. part. 2860  
Importo: € 371.650,09  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trani il 19/11/2024  
Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Trani il 07/02/2025  
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305  
[REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

L'intero appezzamento di terreno ricade in zona omogenea E (zona agricola).

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

La titolarità del bene in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] deriva da Atto di Divisione del 19.10.1999, Rep. n. 25691, a rogito notaio dott. notaio Consiglio. La visura catastale, invece, riporta erroneamente la quota di 1/4.

## CONFINI

L'area confina con viabilità comunale (carrara Lama Paterna) e con area esterna di pertinenza a villa plurifamiliare.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 87,00 mq            | 87,00 mq            | 1            | 87,00 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 87,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 87,00 mq                        |         |       |

Trattasi di area destinata alla viabilità, indicata con destinazione "terreno agricolo" in quanto non disponibile tra le opzioni l'idonea dicitura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                                | Dati catastali                                                                                                                                                     |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/07/1974 al 05/01/1995 | [REDACTED] (1/2)                                         | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 65<br>Qualità Seminativo                                                                                                    |
| Dal 03/07/1974 al 05/01/1995 | [REDACTED] (1/2)                                         | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 64<br>Qualità Seminativo                                                                                                    |
| Dal 05/01/1995 al 19/10/1999 | [REDACTED] (1/4)<br>[REDACTED] (1/4)<br>[REDACTED] (1/2) | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 65<br>Qualità Seminativo                                                                                                    |
| Dal 05/01/1995 al 19/10/1999 | [REDACTED] (1/4)<br>[REDACTED] (1/4)<br>[REDACTED] (1/2) | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 2217<br>Qualità Seminativo                                                                                                  |
| Dal 19/10/1999 al 28/05/2001 | [REDACTED] (1/2)<br>[REDACTED] (1/2)                     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 2217<br>Qualità Seminativo                                                                                                  |
| Dal 19/10/1999 al 15/05/2026 | [REDACTED] (1/2)<br>[REDACTED] (1/2)                     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 65<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 0.00.28<br>Reddito dominicale € 0,10<br>Reddito agrario € 0,10   |
| Dal 28/05/2001 al 15/05/2026 | [REDACTED] (1/2)<br>[REDACTED]                           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 2217<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 0.00.59<br>Reddito dominicale € 0,21<br>Reddito agrario € 0,21 |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 1                    | 2217  |      |       |                     | Seminativo | 4      | 0.00.59               | 0,21 €             | 0,21 €          |          |
| 1                    | 65    |      |       |                     | Seminativo | 4      | 0.00.28               | 0,1 €              | 0,1 €           |          |

Non sussiste corrispondenza catastale.

La titolarità dei beni non corrisponde a quella catastale.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                               | Atti                         |      |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 03/07/1974 al 05/01/1995 | nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | Atto di acquisto             |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                         |                              |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Trascrizione                 |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                         |                              |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Registrazione                |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Presso                       | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 05/01/1995 al 19/10/1999 | nato a [REDACTED] 1/4 [REDACTED] per la quota di 1/4 [REDACTED] per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]    | Dichiarazione di successione |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                         |                              |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Trascrizione                 |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                         |                              |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         | Registrazione                |      |               |             |
|                              |                                                                                                                         |                              |      |               |             |

|                              |                                                                                                                                         |                   |      |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 19/10/1999 al 15/05/2026 | [REDACTED]<br>20.12.1967 per la quota di proprietà 1/2<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | Presso            | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                         |                   |      |               |             |
|                              |                                                                                                                                         | Atto di divisione |      |               |             |
|                              |                                                                                                                                         | Rogante           | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                         |                   |      |               |             |
|                              |                                                                                                                                         | Trascrizione      |      |               |             |
|                              |                                                                                                                                         | Presso            | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                         |                   |      |               |             |
|                              |                                                                                                                                         | Registrazione     |      |               |             |
|                              |                                                                                                                                         | Presso            | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                         |                   |      |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di divisione a rogito notaio dott. Pietro Consiglio del 19.10.1999, Rep. n. 25691, verrà inserito in allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Trani il 07/02/2025  
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona destinata, da piano regolatore vigente, a viabilità (verde di rispetto stradale).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enziteto

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 2/6)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

La titolarità del bene in diritto di proprietà per la quota di 1/6 in capo all'esecutato, deriva da Atto di Donazione del 28.12.1998, Rep. n. 19891, a rogito notaio dott.ssa Francesca Lorusso.

#### CONFINI

Il fondo confina a nord con strada vicinale Lama di Macina, a sud con la scarpata della S.S. 16 Bis, ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED] (1/3) e [REDACTED] (2/3).

#### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 2852,00 mq       | 2852,00 mq       | 1            | 2852,00 mq               | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 2852,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 2852,00 mq               |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà        | Dati catastali                                                                                                                                                   |
|------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 10/12/1991 al 28/12/1998 | [REDACTED] (1/1) | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 480<br>Qualità Vigneto                                                                                                   |
| Dal 28/12/1998 al 13/11/2003 | [REDACTED]       | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 480<br>Qualità Vigneto                                                                                                   |
| Dal 13/11/2003 al 06/11/2014 | [REDACTED]       | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 480<br>Qualità Vigneto                                                                                                   |
| Dal 06/11/2014 al 15/05/2026 | [REDACTED]       | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 484<br>Qualità Vigneto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 0.01.24<br>Reddito dominicale € 1,60<br>Reddito agrario € 0,77  |
| Dal 06/11/2014 al 15/05/2026 | [REDACTED]       | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 485<br>Qualità Vigneto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 0.14.26<br>Reddito dominicale € 18,41<br>Reddito agrario € 8,84 |
| Dal 06/11/2014 al 15/05/2026 | [REDACTED]       | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 480<br>Qualità Vigneto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 0.10.34<br>Reddito dominicale € 13,35<br>Reddito agrario € 6,41 |
| Dal 06/11/2014 al 15/05/2026 | [REDACTED]       | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 482<br>Qualità Vigneto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 0.02.68<br>Reddito dominicale € 3,46<br>Reddito agrario € 1,66  |

La cronistoria catastale delle particelle 482, 484 e 485 del foglio 29, è identica a quella riportata per la particella 480.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 29                   | 480   |      |       |                     | Vigneto | 2      | 0.10.34               | 13,35 €            | 6,41 €          |          |
| 29                   | 482   |      |       |                     | Vigneto | 2      | 0.02.68               | 3,46 €             | 1,66 €          |          |
| 29                   | 484   |      |       |                     | Vigneto | 2      | 0.01.24               | 1,6 €              | 0,77 €          |          |
| 29                   | 485   |      |       |                     | Vigneto | 2      | 0.14.26               | 18,41 €            | 8,84 €          |          |

### Corrispondenza catastale

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

Il terreno risulta incolto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti              |      |               |             |
|------------------------------|-----------|-------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 10/12/1991 al 28/12/1998 |           | Atti di donazione |      |               |             |
|                              |           | Rogaute           | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

|                                 |                                     |                              |      |               |             |
|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------|---------------|-------------|
|                                 | Codice Fiscale/P.IVA:<br>[REDACTED] |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Trascrizione                 |      |               |             |
|                                 |                                     | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Registrazione                |      |               |             |
|                                 | [REDACTED]                          | Presso                       | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Atto di donazione            |      |               |             |
|                                 |                                     | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |
| Dal 28/12/1998 al<br>13/11/2003 | [REDACTED]                          | Trascrizione                 |      |               |             |
|                                 |                                     | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Registrazione                |      |               |             |
|                                 |                                     | Presso                       | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 13/11/2003 al<br>06/11/2014 | [REDACTED]                          | Dichiarazione di successione |      |               |             |
|                                 |                                     | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Trascrizione                 |      |               |             |
|                                 |                                     | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Dal 06/11/2014 al<br>15/05/2026 | [REDACTED]                          | Registrazione                |      |               |             |
|                                 |                                     | Presso                       | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Dichiarazione di successione |      |               |             |
|                                 |                                     | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 | [REDACTED]                          |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Trascrizione                 |      |               |             |
|                                 |                                     | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |
|                                 |                                     | Registrazione                |      |               |             |
|                                 | [REDACTED]                          | Presso                       | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                     |                              |      |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di donazione a rogito notaio dott.ssa Francesca Lorusso del 28.12.1998, Rep. n. 19891, verrà inserito in allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Trani il 07/02/2025  
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade, per la quasi totalità, ai sensi del vigente Piano Regolatore, in zona destinata alla viabilità (verde di rispetto stradale). Una piccola porzione di tale area (inferiore al 5% del totale) ricade in zona E (agricola).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato necessario procedere alla formazione di n. 6 lotti, in quanto:

- per i due locali entrambi alla via Monte Pasubio in Bisceglie, si ritiene più appetibile una vendita singola per ognuno dei due locali;
- il terzo locale, in Bisceglie alla via Monterisi, risulta distante da quelli in via Monte Pasubio;
- i terreni sono distanti fra loro e, di questi, solo quelli alla contrada Gurgo sono in zona agricola, in quanto i restanti "terreni" sono in realtà aree per viabilità e/o rispetto stradale, di valore nullo.

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T

Locale garage posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 18 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successivo corridoio ed atrio esterno condominiale; il locale è il secondo subito a sinistra del corridoio esterno. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (rettifica dell'altezza) sono stimati in Euro 500,00.

| Identificativo corpo                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Garage Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T | 12,60 mq                 | 1.000,00 €/mq   | € 12.600,00        | 100,00%          | € 12.600,00 |
| Valore di stima:                                                  |                          |                 |                    |                  | € 12.600,00 |

Valore di stima: € 12.600,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Altro - Regolarizzazione catastale   | 500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 10.840,00**

Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T**  
Locale posto al piano interrato del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 20 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successiva rampa e corsia condominiale; il locale è il primo subito a sinistra rispetto alla rampa di accesso. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.750,00

Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate. Per tale immobile, tenuto conto delle condizioni pessime di conservazione e manutenzione, è stato applicato un coefficiente di decremento del 30% rispetto al valore minimo rilevato.

| Identificativo corpo                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 2 - Deposito<br>Bisceglie (BT) - via<br>Monte Pasubio 20,<br>piano T | 13,50 mq                 | 500,00 €/mq     | € 6.750,00         | 100,00%          | € 6.750,00 |
| Valore di stima:                                                             |                          |                 |                    |                  | € 6.750,00 |

Valore di stima: € 6.750,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Altro - regolarizzazione catastale   | 500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

Valore finale di stima: € 5.575,00

Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T  
Locale deposito posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Giuseppe Monterisi n. 30, con ingresso a mezzo porta in legno dall'androne condominiale. Il locale, molto piccolo e di forma rettangolare, risulta per metà soppalcato. Dagli atti di causa e dalle ricerche effettuate, non è stato possibile reperire l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1102, Sub. 64, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.925,00

Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate. Per tale immobile, tenuto conto delle condizioni di conservazione e manutenzione, è stato applicato un coefficiente di decremento del 30% rispetto al valore minimo rilevato.

| Identificativo corpo                                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 3 - Deposito Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T | 5,00 mq                  | 385,00 €/mq     | € 1.925,00         | 100,00%          | € 1.925,00 |
|                                                                                  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 1.925,00 |

Valore di stima: € 1.925,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1.500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00    | %    |

Valore finale di stima: € 232,50

Non è stato possibile reperire, alla data di deposito della perizia, alcun dato in riferimento all'importo annuo delle spese condominiali, all'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché all'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo  
 Appezamento di terreno posto in Bisceglie, alla via Penta Palomba, contrada "Gurgo", esteso catastalmente complessivamente 46 are e 42 centiare, coltivato ad uliveto, con accesso da strada pubblica (via Penta Palomba), confinante con tale strada, con [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), con [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/4), [REDACTED] (1/4), e con [REDACTED]. E' presente un cancello su strada, da cui muove un vialetto, rifinito con massetto in cemento, già all'interno del fondo. Alla fine del vialetto, è presente una vasca interrata in cemento per accumulo di acqua.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 59, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 131, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 12.069,20  
 Per la valutazione del fondo agricolo si è fatto riferimento al valore unitario puntuale desunto dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, rilevazione anno 2024, per il comune oggetto di indagine e per il tipo di coltura.  
 A partire dal 2011, l'Osservatorio dei Valori Agricoli, anche avvalendosi di collaboratori locali, ha elaborato con cadenza annuale i valori dei terreni agricoli italiani; tali valori sono stati pubblicati negli anni sotto forma di listini su base provinciale, regionale o comunale. Quello a cui si fa riferimento è su base comunale, per tipologia di coltura e per caratteristiche del terreno, così come rilevate in sede di

sopralluogo.

L'Osservatorio è realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico dell'Osservatorio. Particolare attenzione è dedicata ai riscontri degli utilizzatori dei listini, che consentono talora di approfondire specifiche realtà economiche nel territorio.

Per la determinazione del più probabile valore del fondo Vfondo, è utilizzata la seguente espressione di calcolo:  $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$ , dove  $V_{\text{max}}$  è il valore massimo ordinariamente rilevato per la specifica coltura, e  $K_i$  è un coefficiente numerico, inferiore ad 1, determinato in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, e riportate in tabelle distinte per ogni comune, provincia e qualità di coltura.

| Identificativo corpo                                                    | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Terreno Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo | 4642,00 mq               | 2,60 €/mq       | € 12.069,20        | 100,00%          | € 12.069,20 |
|                                                                         |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 12.069,20 |

Valore di stima: € 12.069,20

#### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 10.862,28**

#### LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna  
Area destinata a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Carrara Lama Paterna, estesa catastalmente complessivamente 87 centiare, confinante con strada di PRG (carrara Lama Paterna) e con area esterna di pertinenza a villa plurifamiliare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 2217, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 65, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
E' stato assegnato valore unitario nullo in quanto trattasi di area destinata alla viabilità e/o di rispetto stradale, già oggetto di asservimento ai sensi della L.R. 56 del 31.05.1980.

| Identificativo corpo                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| <b>Bene N° 5</b> - Terreno Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna | 87,00 mq                 | 0,00 €/mq       | € 0,00             | 50,00%           | € 0,00 |
| Valore di stima:                                                 |                          |                 |                    |                  | € 0,00 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enzitetto Fondo incolto destinato per la quasi totalità a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Contrada Lama di Macina o Enzitetto, esteso catastalmente complessivamente 28 are e 52 centiare, confinante a nord con strada vicinale Lama di Macina, a sud con la scarpata della S.S. 16 Bis, ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED] (1/3) e [REDACTED] (2/3).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 480, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 482, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 484, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 485, Qualità Vigneto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
 E' stato assegnato valore unitario nullo in quanto trattasi di area destinata alla viabilità e/o di rispetto stradale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Identificativo corpo                                                            | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enzitetto | 2852,00 mq               | 0,00 €/mq       | € 0,00             | 16,67%           | € 0,00 |
| Valore di stima:                                                                |                          |                 |                    |                  | € 0,00 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 25/05/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza immobili oggetto di pignoramento (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Destinazione urbanistica degli immobili in catasto terreni (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di abitabilità (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Titoli abilitativi edilizi (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratti di mappa terreni (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 6 Foto - Foto (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 7 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastali (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 19/05/2026)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T  
Locale garage posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 18 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successivo corridoio ed atrio esterno condominiale; il locale è il secondo subito a sinistra del corridoio esterno. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B1" (ex Zona Bianca), ai sensi del PRG vigente.

**Prezzo base d'asta: € 10.840,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T  
Locale posto al piano interrato del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 20 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successiva rampa e corsia condominiale; il locale è il primo subito a sinistra rispetto alla rampa di accesso. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B1" (ex Zona Bianca), ai sensi del PRG vigente.

**Prezzo base d'asta: € 5.575,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T  
Locale deposito posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Giuseppe Monterisi n. 30, con ingresso a mezzo porta in legno dall'androne condominiale. Il locale, molto piccolo e di forma rettangolare, risulta per metà soppalcato. Dagli atti di causa e dalle ricerche effettuate, non è stato possibile reperire l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1102, Sub. 64, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B2" (ex Zona Intensiva), ai sensi del PRG vigente.

**Prezzo base d'asta: € 232,50**

#### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo  
Appezzamento di terreno posto in Bisceglie, alla via Penta Palomba, contrada "Gurgo", esteso catastalmente complessivamente 46 are e 42 centiare, coltivato ad uliveto, con accesso da strada pubblica (via Penta Palomba), confinante con tale strada, con [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), con [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/4), [REDACTED] (1/4), e con [REDACTED] (1/4). E' presente un cancello su strada, da cui muove un vialetto, rifinito con massetto in cemento, già all'interno del fondo. Alla fine del vialetto, è presente una vasca interrata in cemento per accumulo di acqua.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 59, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 131, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero appezzamento di terreno ricade in zona omogenea E (zona agricola).

**Prezzo base d'asta: € 10.862,28**

#### LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna  
Area destinata a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Carrara Lama Paterna, estesa catastalmente complessivamente 87 centiare, confinante con strada di PRG (carrara Lama Paterna) e con area esterna di pertinenza a villa plurifamiliare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 2217, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 65, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'area ricade in zona destinata, da piano regolatore vigente, a viabilità (verde di rispetto stradale).

#### LOTTO 6

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enziteto  
Fondo incolto destinato per la quasi totalità a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Contrada Lama di Macina o Enziteto, esteso catastalmente complessivamente 28 are e 52 centiare, confinante a nord con strada vicinale Lama di Macina, a sud con la scarpata della S.S. 16 Bis, ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED] (1/3) e [REDACTED] (2/3).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 480, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 482, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 484, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 485, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: L'area ricade, per la quasi totalità, ai sensi del vigente Piano Regolatore, in zona destinata alla viabilità (verde di rispetto stradale). Una piccola porzione di tale area (inferiore al 5% del totale) ricade in zona E (agricola).

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.840,00

| Bene N° 1 - Garage                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2,<br>Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Superficie | 12,60 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile è in discrete condizioni. Le finiture edili sono di discreta qualità e le dotazioni impiantistiche sono efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo per un locale box auto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |          |
| Descrizione:                               | Locale garage posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 18 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successivo corridoio ed atrio esterno condominiale; il locale è il secondo subito a sinistra del corridoio esterno. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |          |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile è utilizzato per la rimessa di cicli e motocicli, nonché per il deposito di prodotti di vario tipo, dal debitore esecutato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.575,00

| Bene N° 2 - Deposito |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:          | Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Diritto reale:       | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:  | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5,<br>Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie | 13,50 mq |
| Stato conservativo:  | L'immobile è in pessime condizioni. Le finiture edili sono di qualità insufficienti, con fenomeni di umidità di risalita su pavimentazione e murature, ed ammaloramento diffuso degli intonaci. Le dotazioni impiantistiche (luce ed acqua) sono efficienti e tali da garantire in pieno l'utilizzo del locale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| Descrizione:         | Locale posto al piano interrato del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 20 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successiva rampa e corsia condominiale; il locale è il primo subito a sinistra rispetto alla rampa di accesso. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, |            |          |

|                                                   |                                                                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                     |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                       |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è utilizzato dal debitore esecutato.                          |

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 232,50

| Bene N° 3 - Deposito                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 12, Part. 1102, Sub. 64,<br>Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Superficie</b> | 5,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita ed ammaloramento diffuso degli intonaci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                               | Locale deposito posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Giuseppe Monterisi n. 30, con ingresso a mezzo porta in legno dall'androne condominiale. Il locale, molto piccolo e di forma rettangolare, risulta per metà soppalcato. Dagli atti di causa e dalle ricerche effettuate, non è stato possibile reperire l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie. |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è utilizzato dal debitore esecutato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |         |

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.862,28

| Bene N° 4 - Terreno        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |            |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 32, Part. 59, Qualità Oliveto -<br>Fg. 32, Part. 131, Qualità Oliveto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Superficie</b> | 4642,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>        | Appezamento di terreno posto in Bisceglie, alla via Penta Palomba, contrada "Gurgo", esteso catastalmente complessivamente 46 are e 42 centiare, coltivato ad uliveto, con accesso da strada pubblica (via Penta Palomba), confinante con tale strada, con [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), con [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/4), [REDACTED] (1/4), e con [REDACTED]. E' presente un cancello su strada, da cui muove un vialetto, rifinito con massetto in cemento, già all'interno del fondo. Alla fine del vialetto, è presente una vasca interrata in cemento per accumulo di acqua. |                   |            |

|                                                   |                                                         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                    |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                      |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

## LOTTO 5

| Bene N° 5 - Terreno                               |                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/2      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 1, Part. 2217, Qualità<br>Seminativo - Fg. 1, Part. 65,<br>Qualità Seminativo                                                                                                                         | <b>Superficie</b> | 87,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | Area destinata a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Carrara Lama Paterna, estesa catastalmente complessivamente 87 centiare, confinante con strada di PRG (carrara Lama Paterna) e con area esterna di pertinenza a villa plurifamiliare. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |

## LOTTO 6

| Bene N° 6 - Terreno                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enziteto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 1/6        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 29, Part. 480, Qualità Vigneto<br>- Fg. 29, Part. 482, Qualità<br>Vigneto - Fg. 29, Part. 484<br>Qualità Vigneto - Fg. 29, Part.<br>485, Qualità Vigneto                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 2852,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | Fondo incolto destinato per la quasi totalità a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Contrada Lama di Macina o Enziteto, esteso catastalmente complessivamente 28 are e 52 centiare, confinante a nord con strada vicinale Lama di Macina, a sud con la scarpata della S.S. 16 Bis, ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED] (1/3) e [REDACTED] (2/3). |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |            |