

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Santoniccolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 04/09/2024, il sottoscritto Ing. Santoniccolo Andrea, con studio in Vico M. Corollario, 17 - 76121 - Barletta (BT), email andrea.santoniccolo@gmail.com, PEC andrea.santoniccolo@ingpec.eu, Tel. 328 1890231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Trani (BT) - Strada Vicinale Monte D'Alba, snc

DESCRIZIONE

Villa unifamiliare denominata "Lotto 2" appartenente ad un complesso residenziale.

La villa si compone di piano terra, primo piano e piano interrato. Completano la proprietà un'area esterna pertinenziale recintata nel quale sono ubicati un posto auto scoperto ed una piscina. Al piano interrato è presente, inoltre, un box auto.

Il piano terra della villa è composto da un ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, una lavanderia ed un porticato.

Il primo piano della villa è composto da due ingressi a due unità immobiliari composte due angoli cottura in due soggiorni, due bagni, quattro camere, una delle quali dotata di cabina armadio, e due balconi.

Il piano interrato della villa è composto da una tavernetta, una cucina con ripostiglio, due camere, due bagni, due ripostigli ed una palestra adiacente al box auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Trani (BT) - Strada Vicinale Monte D'Alba, snc

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: strada di accesso

Est: altra particella

Sud: altra particella

Ovest: altra particella

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa piano terra	154,00 mq	171,00 mq	1	171,00 mq	3,00 m	0
Portico	57,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	3,00 m	0
Posto auto scoperto	81,00 mq	81,00 mq	0,35	28,35 mq	0,00 m	0
Area scoperta pertinenziale	740,00 mq	740,00 mq	0,01	7,40 mq	0,00 m	0
Villa piano interrato	177,00 mq	195,00 mq	0,6	117,00 mq	3,00 m	-1
Box auto	60,00 mq	73,00 mq	0,45	32,85 mq	3,00 m	-1
Villa primo piano	145,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,00 m	1
Balconi	52,00 mq	57,00 mq	0,2	11,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				542,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				542,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1583	1		A7	3	24,5 vani	567 mq	1771,45 €	S1- T-1	
	34	1583	2		C6	2	61 mq	73 mq	94,51 €	T-S1	
	34	1583	3		C6	1	77 mq	81 mq	99,42 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo è emersa una lieve difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale, compreso gli oneri professionali, è stimato in € 1.000,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La pavimentazione della villa ai piani terra e primo è composta da gres in tutta la sua estensione; al piano terra è presente una pavimentazione in cotto.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate con un sufficiente livello di finitura ed in parte rivestite nelle cucine e nei bagni.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Le porte di accesso alla villa sono blindate. L'area esterna pertinenziale è recintata con muretti in c.a. e dotata di recinzione metallica ed ingresso con cancelli in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

La villa è occupata dalla debitrice, la signora **** Omissis **** con il marito, sig. **** Omissis **** ed i loro quattro figli. Inoltre, la debitrice ha dichiarato che al primo piano della villa vive la figlia sig.ra **** Omissis **** con il marito sig. **** Omissis **** ed i loro tre figli minori.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nunzio Di Martino	23/01/2008	29598	3165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	01/02/2008	2178	1599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Trani il 28/05/2007
Reg. gen. 13089 - Reg. part. 2857
Importo: € 5.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: dott. Nunzio Di Martino
Data: 15/05/2007
N° repertorio: 28791
N° raccolta: 2877
Note: Grava su C.T. a Trani Fg. 34 particelle 91-1189-1190-1191-1193-1194. A margine del quale risulta l'annotazione ad iscrizione nn.7200/910 del 10/04/2008.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Iscritto a Trani il 07/10/2009
Reg. gen. 20084 - Reg. part. 3589
Importo: € 69.604,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.802,18
Rogante: EQUITALIA ETR S.P.A.
Data: 07/09/2009
N° repertorio: 4104
N° raccolta: 14
Note: Gravante su immobili C.F. di Trani Fg.34 p.lla 1583 subalterni 2 e 3.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Trani il 04/06/2015
Reg. gen. 10558 - Reg. part. 1114



Importo: € 1.403.926,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 701.963,28

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 03/06/2015

N° repertorio: 3255

N° raccolta: 1415

Note: Gravante su immobili C.F. di Trani Fg.24 p.lla 657 subalterni 168 e 169, Fg.34 p.lla 1583 subalterni 1,2 e 3.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Trani il 19/11/2021

Reg. gen. 25652 - Reg. part. 3095

Importo: € 185.415,24

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 92.707,62

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 18/11/2021

N° repertorio: 7288

N° raccolta: 1421

Note: Gravante su immobili C.F. di Trani Fg.24 p.lla 657 subalterni 168 e 169, Fg.34 p.lla 1583 subalterni 1,2 e 3.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trani il 24/05/2023

Reg. gen. 11584 - Reg. part. 9312

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su immobili C.F. di Trani Fg.34 p.lla 1583 subalterni 1,2 e 3.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trani il 29/05/2024

Reg. gen. 12394 - Reg. part. 10112

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su immobili C.F. di Trani Fg.34 p.lla 1583 subalterni 1,2 e 3.

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Trani il 10/04/2008

Reg. gen. 7200 - Reg. part. 910

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di Costruire n.119/2006 (riferimento pratica edilizia n.51/04) del 19/09/2006;
- Permesso di Costruire n.143/2006 (riferimento pratica edilizia n.51/04) del 17/10/2006;
- Comunicazione di inizio lavori del 07/02/2007 protocollata il 01/03/2007 al n.7849;
- Denuncia di Inizio Attività del 17/09/2007 prot.n.38222;
- Comunicazione di fine lavori del 03/12/2007 protocollata il 07/12/2007 al n.53945;
- Autorizzazione di Agibilità n.50/07 (pratica edilizia n.51/04) del 24/12/2007.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Trani (BT) - Strada Vicinale Monte D'Alba, snc
Villa unifamiliare denominata "Lotto 2" appartenente ad un complesso residenziale. La villa si compone di piano terra, primo piano e piano interrato. Completano la proprietà un'area esterna pertinenziale recintata nel quale sono ubicati un posto auto scoperto ed una piscina. Al piano interrato è presente, inoltre, un box auto. Il piano terra della villa è composto da un ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, una lavanderia ed un porticato. Il primo piano della villa è composto da due ingressi a due unità immobiliari composte due angoli cottura in due soggiorni, due bagni, quattro camere, una delle quali dotata di cabina armadio, e due balconi. Il piano interrato della villa è composto da una tavernetta, una cucina con ripostiglio, due camere, due bagni, due ripostigli ed una palestra adiacente al box auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 677.812,50
La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari
Data rilevazione: 02/03/2025



Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare
Indirizzo: Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO
Ville e villini - stato conservativo normale: 1.300-1.800 €/mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - COLDWELL BANKER - GRUPPO BODINI - Agenzia Andria/Barletta

Descrizione: villa composta da due livelli con porticato, ingresso in zona living, camera, bagno e ripostiglio. Il primo piano è composto da salone angolare con accesso sul balcone, tre camere, cucina abitabile e bagno. Completa la proprietà il giardino.

Indirizzo: Via Duchessa D'Andria, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 222 mq

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 1.216,22 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 1.094,59 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - IMMOBILIARE RUBINO

Descrizione: villa su tre livelli, piano terra composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera da letto e bagno. Il primo piano è composto da tre camere da letto, bagno e terrazzo a livello. Il piano seminterrato è composto da una tavernetta con angolo cottura, soggiorno, camera da letto e bagno. Completa la proprietà il giardino.

Indirizzo: Via Mascagni, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 274 mq

Prezzo richiesto: 405.000,00 pari a 1.478,10 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 364.500,00 pari a 1.330,29 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - Omnicasa Immobiliare

Descrizione: villa composta da tre livelli, con giardino e box auto. La villa è composta da salone, cucina, due camere da letto, tre bagni e ripostiglio.

Indirizzo: Via dei Mandorli, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 250 mq

Prezzo richiesto: 365.000,00 pari a 1.460,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 328.500 pari a 1.314,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Trani (BT) - Strada Vicinale Monte D'Alba,	542,25 mq	1.250,00 €/mq	€ 677.812,50	100,00%	€ 677.812,50



snc						
					Valore di stima:	€ 677.812,50

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 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Santoniccolo Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Trani (BT) - Strada Vicinale Monte D'Alba, snc
Villa unifamiliare denominata "Lotto 2" appartenente ad un complesso residenziale. La villa si compone di piano terra, primo piano e piano interrato. Completano la proprietà un'area esterna pertinenziale recintata nel quale sono ubicati un posto auto scoperto ed una piscina. Al piano interrato è presente, inoltre, un box auto. Il piano terra della villa è composto da un ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, una lavanderia ed un porticato. Il primo piano della villa è composto da due ingressi a due unità immobiliari composte due angoli cottura in due soggiorni, due bagni, quattro camere, una delle quali dotata di cabina armadio, e due balconi. Il piano interrato della villa è composto da una tavernetta, una cucina con ripostiglio, due camere, due bagni, due ripostigli ed una palestra adiacente al box auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Trani (BT) - Strada Vicinale Monte D'Alba, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 34, Part. 1583, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	542,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Villa unifamiliare denominata "Lotto 2" appartenente ad un complesso residenziale. La villa si compone di piano terra, primo piano e piano interrato. Completano la proprietà un'area esterna pertinenziale recintata nel quale sono ubicati un posto auto scoperto ed una piscina. Al piano interrato è presente, inoltre, un box auto. Il piano terra della villa è composto da un ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, una lavanderia ed un porticato. Il primo piano della villa è composto da due ingressi a due unità immobiliari composte due angoli cottura in due soggiorni, due bagni, quattro camere, una delle quali dotata di cabina armadio, e due balconi. Il piano interrato della villa è composto da una tavernetta, una cucina con ripostiglio, due camere, due bagni, due ripostigli ed una palestra adiacente al box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	La villa è occupata dalla debitrice, la signora **** Omissis **** con il marito, sig. **** Omissis **** ed i loro quattro figli. Inoltre, la debitrice ha dichiarato che al primo piano della villa vive la figlia sig.ra **** Omissis **** con il marito sig. **** Omissis **** ed i loro tre figli minori.		

