
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Nicolò Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.957,50	13



INCARICO

In data 31/01/2025, 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 05/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Lama di Grazia 6/B, interno 11, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.158865 - 16.415105)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Corato alla via Lama di Grazia n. 6/B, con accesso in posizione centrale, rispetto al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello-cucina, salotto e due camere da letto, oltre a due balconi con affaccio su via Lama di Grazia.

Il fabbricato (SCALA A) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA B e SCALA C), negli anni compresi tra il 1982 ed il 1987. L'area su cui sorgono i fabbricati, 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Lama di Grazia 6/B, interno 11, piano 3

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con BCNC (vano scala condominiale), proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,72 m	3
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 250, Sub. 11 Categoria A3
Dal 19/05/1987 al 26/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 250, Sub. 11



		Categoria A3
Dal 26/11/1998 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 250, Sub. 11 Categoria A3
Dal 27/09/2005 al 13/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 250, Sub. 11 Categoria A3
Dal 13/08/2021 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 250, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 271,14 Piano 3

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
	25	250	11		A3	3	5	83 mq	271,14 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni, sia nelle finiture edili che nelle dotazioni impiantistiche (efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo). Il fabbricato è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria alle facciate. Non sono necessari interventi di manutenzione.

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, come è stato possibile evincere dal certificato di collaudo a firma dell'ing. Pasquale Bonavoglia del 29.07.1986, depositato presso il Genio Civile di Bari in data 27.10.1986. Le



pareti esterne sono in

laterizio alveolare, oltre intonaco e tinteggiatura. Gli infissi esterni sono del tipo a "doppio infisso", con infisso interno con telaio in legno e vetro semplice, ed infisso esterno metallico con telaio metallico e vetro doppio. Le murature di divisione degli spazi interni sono in laterizi forati (spessore 10 cm). La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres ceramico, tranne quella del bagno, in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti di bagno e cucina.

Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna utile è di 2,72 m. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici ed idrico-fognario. Per il riscaldamento degli ambienti (mediante radiatori in ghisa) e la produzione dell'acqua calda sanitaria, è presente una caldaia a metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1998	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		La Serra Claudio	26/11/1998	11237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2005	**** Omissis ****	Annotamento su atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		La Serra Claudio	27/09/2005	37965	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		La Serra Claudio	27/09/2005	37965	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/08/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	19/06/2023	13627	10944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	14/06/2023	260880	88888		
Dal 13/08/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione - Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/08/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	01/03/2024	4943	4084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	13/02/2024	64617	88888		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è inserito in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Trani il 27/09/2005
Reg. gen. 24703 - Reg. part. 6155
Importo: € 110.000,00

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento di immobili**
Trascritto a Trani il 19/04/2024
Reg. gen. 9143 - Reg. part. 7480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona "B2 - zone in via di completamento" ai sensi del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

- concessione edilizia del 20.01.1982 (progetto n. 86/81);
 - concessione edilizia in variante del 09.12.1983 (progetto n. 94/83);
 - concessione edilizia in variante del 22.02.1986 (progetto n. 430/85).
- E' stata altresì rilasciata Autorizzazione di abitabilità in data 17.02.1987.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Lama di Grazia 6/B, interno 11, piano 3
Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Corato alla via Lama di Grazia n. 6/B, con accesso in posizione centrale, rispetto al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello-cucina, salotto e due camere da letto, oltre a due balconi con affaccio su via Lama di Grazia. Il fabbricato (SCALA A) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA B e SCALA C), negli anni compresi tra il 1982 ed il 1987. L'area su cui sorgono i fabbricati, 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. 25, Part. 250, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 82.175,00

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.

L'immobile è urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corato (BA) - Via Lama di Grazia 6/B, interno 11, piano 3	86,50 mq	950,00 €/mq	€ 82.175,00	100,00%	€ 82.175,00
				Valore di stima:	€ 82.175,00

Valore di stima: € 82.175,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 73.957,50



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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile, seppur gravato del diritto di abitazione in capo alla sig.ra **** Omissis **** è libero da vincoli; infatti, il diritto di abitazione non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto successivo all'iscrizione dell'ipoteca.

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 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Nicolò Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessioni edilizie (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio di mappa (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 09/09/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Lama di Grazia 6/B, interno 11, piano 3
Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Corato alla via Lama di Grazia n. 6/B, con accesso in posizione centrale, rispetto al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello-cucina, salotto e due camere da letto, oltre a due balconi con affaccio su via Lama di Grazia. Il fabbricato (SCALA A) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA B e SCALA C), negli anni compresi tra il 1982 ed il 1987. L'area su cui sorgono i fabbricati, 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. 25, Part. 250, Sub. 11, Categoria A3
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 "B2 - zone in via di completamento" ai sensi del PRG vigente.

Prezzo base d'asta: € 73.957,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.957,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corato (BA) - Via Lama di Grazia 6/B, interno 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 250, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	86,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni, sia nelle finiture edili che nelle dotazioni impiantistiche (efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo). Il fabbricato è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria alle facciate. Non sono necessari interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terzo del fabbricato in Corato alla via Lama di Grazia n. 6/B, con accesso in posizione centrale, rispetto al pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello-cucina, salotto e due camere da letto, oltre a due balconi con affaccio su via Lama di Grazia. Il fabbricato (SCALA A) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (SCALA B e SCALA C), negli anni compresi tra il 1982 ed il 1987. L'area su cui sorgono i fabbricati, 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 risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

