



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. 103/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa CALO' DILETTA

PERIZIA DI STIMA

del 23/01/2026

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. GIOVANNI FORLANO

CF: FRL GNN 64C02 A285Y
con studio in ANDRIA (BT) via F. Cavallotti n. 1
telefono: 0883/594737 – 368/649243
e-mail: g.forlano@archiworld.it
PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it



INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO 1	4
Identificazione del bene	4
Formazione di lotti.	5
Sommaria descrizione del bene.	5
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	6
Regolarità edilizia.	6
Procedura espropriativa per pubblica utilità.	6
Certificato di destinazione urbanistica (terreni)	7
Titolarità	7
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	8
Stato di possesso del bene.	8
Formalità, vincoli o oneri.	8
Spese condominiali.	9
Determinazione del valore degli immobili pignorati.	9
Descrizione sintetica del lotto.	11
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.	11
Perizia versione privacy	11
ALLEGATI	12



DATI GENERALI

Procedura n. 103/2025

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:via F. Cavallotti n. 1 – Andria (BT)

Indirizzo E-mail:g.forlano@archiworld.it

Indirizzo PEC:giovanni.forlano@archiworldpec.it

Recapito telefonico:0883/594737 – 368/649243

Date significative

Notifica precetto04.04.2025

Notifica pignoramento22.05.2025

Nomina dell'esperto stimatore.....26.09/2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore27.09.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore30.09.2025

Primo accesso ai luoghi di causa16.10.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....03.03.2026

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Barletta (BT) in via San Ruggiero 21 già via Antonio Nanula 21.

1) Vano al primo piano, Cat A/5, consistenza 1 vano, sup. catastale 56 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 137 p.lla 55 sub 3.

2) Vano al secondo piano, Cat A/5, consistenza 1 vano, sup. catastale 30 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 137 p.lla 55 sub 4.

3) Vano al secondo piano, Cat A/5, consistenza 1 vano, sup. catastale 23 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 137 p.lla 55 sub 5.

I beni pignorati oggetto della presente procedura costituiranno un Lotto Unico in quanto non autonomi e indipendenti, fisicamente congiunti.



LOTTO 1

Identificazione del bene.

BENE 1-2-3 (abitazione)

Confini.

Il bene 1-2-3, (abitazione) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con proprietà xxxxxxx;
- a sud con proprietà xxxxxx;
- a est con via San Ruggiero;
- a ovest con proprietà xxxxx

Dati catastali.

Il bene 1 (abitazione) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **137**
- Particella **55**
- Sub **3**
- Categoria **A/5**
- Classe **5**
- Consistenza **1 vano**
- Superficie catastale **56 mq**
- Rendita **74,89 €**
- Piano **1**

Il bene 2 (abitazione) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **137**
- Particella **55**
- Sub **4**
- Categoria **A/5**
- Classe **6**
- Consistenza **1 vano**
- Superficie catastale **30 mq**
- Rendita **87,80 €**
- Piano **2**

Il bene 3 (abitazione) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **137**
- Particella **55**
- Sub **5**



- Categoria **A/5**
- Classe **4**
- Consistenza **1 vano**
- Superficie catastale **23 mq**
- Rendita **61,97 €**
- Piano **2**

Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Le planimetrie catastali in atti, presentate il 02/03/1943, riportano rispettivamente tre abitazioni indipendenti, prive della indicazione dei vani accessori.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessaria la redazione di un documento di aggiornamento degli atti per esatta rappresentazione grafica a costituire una unica abitativa, variazione di categoria e toponomastica da parte di un tecnico abilitato.

Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale (variazione DOCFA) € 500,00.

Formazione di lotti.

Come riportato in premessa i beni pignorati sono fisicamente congiunti, costituiscono una unica abitazione, la vendita riguarderà un lotto unico.

Sommatoria descrizione del bene.

BENE 1-2-3 (abitazione)

Descrizione.

L'abitazione oggetto di stima è al primo e secondo piano di un piccolo edificio che si aggrega linearmente ad altri edifici, a formare una cortina edilizia lungo la strada, tipico dei centri storici.

L'edificio non è servito da impianto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli ed è composta da due vani e wc al primo piano, soggiorno-pranzo, cucina e bagno al secondo piano, oltre a un piccolo balcone prospiciente la via San Ruggiero, per una superficie commerciale complessiva di 109,75.

Tutti i vani principali sono finestrati, eccetto un vano letto e il wc al primo piano.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone posto su via San Ruggiero al civico 21, attraverso una scala autonoma si raggiunge il primo e il secondo piano.

L'edificio, dei primi anni del '900, si trova in una zona centrale dell'abitato di Barletta tra Corso Vittorio Emanuele II e il Lungomare Pietro Paolo Mennea, a ridosso del palazzo di Città.

La zona è dotata di parcheggi pubblici con sosta a pagamento, i servizi sono ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, risultano effettuati consistenti e recenti interventi manutentivi straordinari al secondo piano.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,70 m al primo piano e di 2,80 m al secondo piano.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche in monocottura.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate con pittura del tipo ducotone al primo piano, con pittura a stucco spatolato al secondo piano. I bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche, di pregio al secondo piano, la zona cottura della cucina risulta rivestita con tessere di mosaico.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP). Risulta provvista di impianto termico servito da caldaia murale a gas metano, impianto elettrico risulta collegato alla rete elettrica con utenza attiva.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc, porte interne in legno.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967.

Regolarità edilizia.

La costruzione dell'abitazione oggetto di stima è stata realizzata in data antecedente al 1967, come da presentazione della planimetria catastale del 02/03/1943 all'allora Ufficio Tecnico Erariale.

Presso il Comune di Barletta, in riferimento all'immobile oggetto di stima, non risulta alcuna pratica edilizia.

L'edificio risulta privo di agibilità.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso e l'accertamento sopra menzionato dell'anno 1943 sono state rilevate difformità, consistenti nell'accorpamento dei vani (fusione), una diversa distribuzione interna dell'abitazione e lavori manutentivi straordinari.

La difformità riscontrata risulta regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione di fatto, con il pagamento della relativa sanzione.

I costi relativi all'adeguamento, alla sanzione e agli oneri della pratica edilizia ammontano a € 4.000,00 comprese spese tecniche.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Trani il 27/05/2010

Reg. gen. 10799 - Reg. part. 2293

per la somma di € 274.125,00 di cui € 182.750,00 per capitale

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s.p.a con sede in Milano

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Barletta (BT) il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Barletta (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 01/08/2025

Reg. gen. 18337 - Reg. part. 14483

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Barletta (BT) il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Barletta (BT) il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Si rileva la seguente formalità

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott.

Lamanna Mario, Notaio in Barletta, del 14/05/2010 rep.90225/9473, trascritto

a Trani il 27/05/2010 al n. 7241.

Stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato attualmente risulta occupato dal nucleo familiare dei debitori esecutati.

Formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali.

Non risulta la costituzione di un condomino, non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione condominiale.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, ed inoltre siti internet.

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

Valore di stima del bene: € 170.112,50

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "B2/Centrale/CASTELLO-DUOMO-PIAZZA PLEBISCITO-CORSO VITTORIO EMANUELE-CORSO GARIBALDI-CORSO CAVOUR (anno 2025, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate non rileva nella zona immobili con tipologia "abitazioni di tipo ultrapopolare", attualmente non più censibili.

Si rileva nella zona con tipologia "abitazioni di tipo civile" un valore di mercato tra 1.300,00 e 1.800,00 euro/mq con uno stato conservativo normale.

Ritenendo congruo utilizzare il valore medio per la posizione, per la tipologia abitativa e il recente intervento manutentivo straordinario al secondo piano il valore unitario è pari a 1.550,00 euro/mq.

Dalle informazioni assunte dalle agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 16/10/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1-2-3 (abitazione)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,70	primo
Abitazione	40,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,80	secondo
Balcone	1,50 mq		0,5	0,75 mq		
Totale superficie convenzionale				109,75 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				109,75 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1-2-3 (abitazione)	109,75 mq	1.550,00 €/mq	170.112,50 €	100,00%	170.112,50 €
Valore di stima:					170.112,50 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 170.112,50 x 10%	€ 17.011,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Spese di regolarizzazione catastale	€ 500,00	€ 500,00
Arrotondamento		€ 1,25
TOTALE		€21.512,50

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: €170.112,50 - €21.512,50 = €148.600,00

Descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A14

Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A9, A1

Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A15



ALLEGATI

- A1 Rilievo fotografico
- A2 Inquadramento immobile su google maps
- A3 Verbale delle operazioni peritali
- A4 Visure catastali
- A5 Planimetrie catastali
- A6 Estratto di mappa
- A7 Ispezioni ipotecarie
- A8 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- A9 Rilievo planimetrico dell'immobile
- A10 Copia atto di compravendita rep. 90225 del 14/05/2010
- A11 Estratto atto di matrimonio
- A12 certificato di stato di famiglia
- A13 Ricevute trasmissione relazione peritale alle parti
- A14 Descrizione sintetica del lotto
- A15 Perizia versione "privacy"

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Andria, 23/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Forlano

