
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Santoniccolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del 02/07/2025, 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 09/07/2025 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 Traiana, 49, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del comune di Corato. L'appartamento è internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tre balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Traiana, 49, interno 3, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)



CONFINI

Nord: Via Traiana

Est: altra u.i.u. e vano scale condominiale

Sud: cortile di accesso e area esterna

Ovest: altro fabbricato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	100,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,00 m	2
balconi	15,50 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 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
	50	881	39		A3	4	5,5 vani	113 mq	355,06 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante la fase di sopralluogo, dal raffronto con la planimetria catastale, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'appartamento.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale, compreso gli oneri professionali, è stimato in € 1.000,00.



PRECISAZIONI

Convenzione urbanistica a rogito del notaio dott. Lombardi di Andria del 28/11/1979 registrata a Trani il 17/12/1979 al n.4403 e trascritta a Trani il 15/12/1979 al n.20275.

Il bene oggetto di pignoramento, essendo posseduto nella forma del diritto di proprietà superficiaria in forza dell'atto di compravendita e della convenzione di concessione del diritto di superficie citati, potrebbe essere trasformato nella forma della piena proprietà attraverso il versamento al Comune di Corato del costo di trasformazione del diritto stesso, determinato in base ai millesimi di proprietà rispetto al fabbricato in cui l'immobile è collocato. La quota da versare, oltre ai diritti di segreteria ed al costo dell'atto notarile, è fornita dal Comune di Corato al momento della presentazione dell'istanza.

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La pavimentazione dell'appartamento è composta da ceramica in tutta la sua estensione.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate con un sufficiente livello di finitura ed in parte rivestite in cucina e nel bagno.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento pignorato risulta abitato dal figlio minore e dalla madre sig.ra **** Omissis ****.

L'immobile pignorato è stato assegnato alla sig. **** Omissis ****, a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Trani con il quale è stato disposto il collocamento del figlio minore della coppia, presso di lei e la conseguente assegnazione della casa familiare, costituita, appunto, dall'appartamento in questione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1991 al 22/01/2003	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MUROLO	17/09/1991	40661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulia Fabbrocini	22/01/2003	39780	6794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	06/02/2003	2677	2122
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	30/01/2003	224	serie 1V

L'immobile pignorato è stato assegnato alla sig. **** Omissis ****, a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Trani con il quale è stato disposto il collocamento del figlio minore della coppia, presso di lei e la conseguente assegnazione della casa familiare, costituita, appunto, dall'appartamento in questione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Trani il 13/06/2022
 Reg. gen. 14625 - Reg. part. 2029
 Quota: 1/1 proprietà superficiaria
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 40.000,00
 Rogante: Claudio Laserra
 Data: 30/05/2022
 N° repertorio: 68535
 N° raccolta: 32658

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Trani il 01/04/2025
 Reg. gen. 7466 - Reg. part. 5997
 Quota: 1/1 proprietà superficiaria
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Convenzione urbanistica a rogito del notaio dott. Lombardi di Andria del 28/11/1979 registrata a Trani il 17/12/1979 al n.4403 e trascritta a Trani il 15/12/1979 al n.20275.

Concessione edilizia rilasciata dal comune di Corato il 04/12/1979 prot.n.244 e successiva variante del 14/09/1982 prot.n.107.

Durante la fase di sopralluogo, dal raffronto con la planimetria catastale, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'appartamento.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale, compreso gli oneri professionali, è stimato in € 1.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ai fini della stima, nel caso specifico del diritto di superficie, si è proceduto ad effettuare due stime con metodi differenti ed adottare il valore medio.

La prima stima è stata effettuata utilizzando il valore normale OMI; determinando così il valore della piena proprietà e decurtando quest'ultimo al fine di considerare il solo valore del diritto di superficie.

La seconda stima è stata effettuata attraverso la capitalizzazione dei redditi previsti per il periodo pari agli anni residui di validità della convenzione.

Si tratta di un metodo di stima teorico, che non tiene conto della possibilità e del costo della conversione del diritto di superficie in piena proprietà dell'area offerto dalla legislazione vigente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Traiana, 49, interno 3, piano 2
Appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del comune di Corato. L'appartamento è internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tre balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 881, Sub. 39, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.743,84

CRITERIO DI STIMA

Ai fini della stima, nel caso specifico del diritto di superficie, si è proceduto ad effettuare due stime con metodi differenti ed adottare il valore medio.

La prima stima è stata effettuata utilizzando il valore normale OMI; determinando così il valore della piena proprietà e decurtando quest'ultimo al fine di considerare il solo valore del diritto di superficie.

La seconda stima è stata effettuata attraverso la capitalizzazione dei redditi previsti per il periodo pari agli anni residui di validità della convenzione.

Si tratta di un metodo di stima teorico, che non tiene conto della possibilità e del costo della conversione del diritto di superficie in piena proprietà dell'area offerto dalla legislazione vigente.



Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (ultima pubblicazione disponibile 1° semestre 2025)

VALUTAZIONE APPARTAMENTO

PRIMO METODO (stima sintetica comparativa)

Nella banca dati O.M.I. si è fatto riferimento alla zona catastale periferica denominata D1, a cui l'immobile appartiene.

L'immobile in questione è classato catastalmente abitazione di tipo economico A/3, a cui corrisponde la tipologia edilizia O.M.I. abitazioni di tipo economico.

L'appartamento ha uno stato di conservazione normale, pertanto si è fatto riferimento ai dati O.M.I. relativi allo stato conservativo NORMALE.

Il valore normale, come definito dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/7/07, considerando lo stato conservativo NORMALE risulta:

Valore normale = [Valore min + (Valore max - Valore min) x K3]

dove

Vmin = 850 € al mq

Vmax = 1.200 € al mq

K3 = (K1 + K2 x 3) / 4 = 0,5

K1 = 0,5 (superficie oltre 70 mq fino a 120 mq)

K2 = 0,5 (piano intermedio)

risulta:

Valore normale = [Valore min + (Valore max - Valore min) x K3] = 1.025,00 € al mq.

- Valore piena proprietà appartamento = Superficie x Valore normale = 112 mq x 1.025,00 € al mq = € 114.800,00

Per valutare il diritto di superficie, tenuto conto dei seguenti elementi:

- della durata del diritto, novantanove anni a far data dalla data di stipulazione della convenzione, cioè il 28/11/1979;

- possibilità di rinnovo;

- rapporto tra la durata del diritto e la vita utile della costruzione;

- rapporto tra incidenza del suolo ed il costo di costruzione;

si ritiene congruo la decurtazione del 15% del valore della piena proprietà, pertanto risulta:

- 1° Valore diritto di superficie appartamento = Valore piena proprietà x 0,85 = € 114.800,00 x 0,85 = € 97.580,00

SECONDO METODO (capitalizzazione dei redditi)

Il valore del diritto di superficie è stato stimato attraverso la capitalizzazione dei redditi, tenuto conto che il diritto di superficie è di 99 anni di cui 46 già trascorsi.

Valore diritto di superficie appartamento =
$$R \times \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

dove

i = tasso di interesse = 3,0 %

n = anni = 99 - 46 = 53

R = rendita

Al fine di determinare la rendita è stato utilizzato il valore medio di locazione O.M.I., essendo la rendita da locazione tutt'altro che certa, tenendo in debito conto le spese e tasse a carico del proprietario decurtando così la rendita O.M.I. del 20 %:

R = [(val.loc.max + val.loc.min.) / 2] x superficie x 12 mesi] - 20% = [(2,7 + 3,5) / 2] x 112,00 mq x 12



mesi] - 20% = [3,1 €/mqxmese x 112,00 mq x 12 mesi] - 20% = € 3.333,12

Pertanto risulta:

- 2° Valore diritto di superficie appartamento = € 87.909,01

MEDIA DEI VALORI

Si assume quale valore del diritto di superficie dell'appartamento la media dei due valori sopra calcolati:

Valore diritto di superficie appartamento = (1° valore + 2° valore) / 2 = (97.580,00 + 87.909,01) / 2 = € 92.744,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corato (BA) - Via Traiana, 49, interno 3, piano 2	112,00 mq	828,07 €/mq	€ 92.743,84	100,00%	€ 92.744,50
				Valore di stima:	€ 92.744,50

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 22/02/2026

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Traiana, 49, interno 3, piano 2
Appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del comune di Corato. L'appartamento è internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tre balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 881, Sub. 39, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corato (BA) - Via Traiana, 49, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 881, Sub. 39, Categoria A3	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in un sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del comune di Corato. L'appartamento è internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tre balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento pignorato risulta abitato dal figlio minore e dalla madre sig.ra **** Omissis ****.		

