



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.235/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

████████████████████████████████████████

DEBITORI:

████████████████████████████████████████

GIUDICE:

Dott.sa Diletta Calò

PERIZIA DI STIMA

del 03/01/2026

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Elisa Cuccovillo
CF: CCCLSE80C56L328S
con studio in TRANI (BT) via Polonia n.3
telefono: 346 888 6913
email: arch.elisacuccovillo@gmail.com

INDICE

INDICE.....	2
DATI GENERALI.....	3
PREMESSA.....	3
LOTTO LOTTO UNICO.....	4
Quesito n.1: identificazione del bene.....	4
Quesito n.2: formazione di lotti.....	5
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.....	5
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	6
Quesito n.5: regolarità edilizia.....	6
Quesito n.6: certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	7
Quesito n.7: identificazione catastale.....	7
Quesito n.8: titolarità.....	8
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	8
Quesito n.10: determinazione del valore degli immobili ignorati.....	9
Quesito n.11: formazione dei lotti.....	13
Quesito n.12: stato di possessodel bene.....	12
Quesito n.13: procedure espropriative per pubblica utilità.....	13
Quesito n.14: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	13
Quesito n.15: descrizione sintetica del lotto.....	13
Quesito n.16: perizia versione privacy.....	14
ALLEGATI.....	15

DATI GENERALI

Procedura n. 235-2024

Giudice dell'Esecuzione Diletta Calò

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via Polonia n. 3 76125 Trani (BT)

Indirizzo E-mail: arch.elisacuccovillo@gmail.com

Indirizzo PEC: elisa.cuccovillo@archiworldpec.it

Recapito telefonico: +39 346 888 69 13

Date significative

Notifica precetto 29.08.2023

Notifica pignoramento 27.10.2024

Nomina dell'esperto stimatore 27.05.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 28.05.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 29.05.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 07.07.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c. 05.02.2026

PREMESSA

A- Appartamento a CORATO (BA) Via Alemanni n. 19 della superficie commerciale di 89,3 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo ed ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 60 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: via Alemanni n. 19, Interno 8, Piano: 3, intestato a (), derivante da Atto del 03/08/2007 Pubblico Ufficiale DE SCISCILO ROMUALDO Sede CORATO (BA) Rep. N. 7587 – COMPRAVENDITA

Coerenze: il lotto confina a Sud Est con Via don Luigi Orione, a Sud Ovest con altra unità, a Nord Ovest con sub. 26 intestato ad altra Ditta, a Nord Ovest con vano scala comune e a Nord Est con sub. 28 intestato ad altra Ditta.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile sviluppa 5 piani fuori terra.

LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene.

L'esperto stimatore provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti – riportati nel pignoramento - e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi.

Provveda ad indicare gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

BENE A (appartamento)

Confini.

Il Bene A (appartamento), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- Sud Est con Via Orazio Flacco,
- a Sud Ovest con appartamento interno 7 (sub 26), proprietà ██████████ salvo altri,
- a Nord Ovest con vano scala comune,
- a Nord Est con appartamento interno 9 (sub. 28), proprietà ██████████, salvo altri.

Il Bene A (appartamento) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 31
- Particella 60
- Sub 27
- Categoria A/2
- Classe 3
- Superficie catastale 89 mq
- Rendita 360,23 €
- Piano 3

Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché l'unità immobiliare identificata come Bene A si presenta con una distribuzione interna diversa oltre a risultare oggetto di fusione con altra unità immobiliare adiacente e privata dell'ambiente cucina.

Quesito n.2: formazione di lotti.

L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene principale, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto, la vendita può riguardare un lotto unico.

Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

L'esperto stimatore provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

BENE A (appartamento)

Descrizione.

L'immobile oggetto di stima è posto al terzo piano di un immobile di maggiore consistenza ed è accessibile dal civ. 19 di via Alemanni. E' servito da ascensore condominiale e si sviluppa su un unico piano.

L'ingresso principale all'unità immobiliare è posto di fronte alla rampa di scale che sale verso il quarto piano: si entra dunque in un vano adibito a sala soggiorno, all'interno del quale è ubicato un camino decorativo in stile classico, con focolare incassato e chiuso.

A sinistra rispetto alla porta di ingresso si trova una porta che collega l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ad altro immobile.

A seguire vi è un piccolo vano adibito a ripostiglio e, subito di seguito, l'accesso ad una camera da letto matrimoniale.

A destra rispetto alla porta di ingresso troviamo invece un ulteriore vano adibito a ripostiglio, un ampio vano attualmente arredato come camera da letto e, per finire, il bagno.

Il bagno è dotato di lavandino, w.c. a pavimento con cassetta di scarico incassata, bidet a pavimento e doccia in muratura; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata di formato 14x14 cm fino ad una altezza di circa 1,80 m; le stesse piastrelle rivestono anche il pavimento.

Una finestra a due battenti in legno garantisce la corretta areazione e illuminazione naturale. L'impianto elettrico sembra risalire all'epoca della ristrutturazione che, a parere della scrivente, può essere fatta risalire alla data di acquisto dell'immobile da parte della sig. ██████████, come farebbe pensare anche la tipologia di sanitari e la cassetta di scarico del wc installati nel bagno.

Gli infissi esterni sono tutti in legno, con vetrocamera e dotati di avvolgibili in PVC movimentati con il tradizionale sistema delle corde e inseriti in cassonetti anch'essi in legno e non coibentati.

Il sistema di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e termosifoni in ghisa mentre il raffrescamento è garantito da un due split posizionati una nella sala soggiorno e l'altro nella camera da letto matrimoniale.

Le porte interne sono piuttosto datate, in legno, con maniglie in finitura oro lucido, anch'esse in ottimo stato di manutenzione.

Il bene è ubicato in zona semicentrale, in un'area residenziale, a ridosso del nucleo più antico della città.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente ottimo, stanti le pregiate rifiniture e nonostante gli impianti a norma ma datati, come gli infissi esterni.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,00 m.

Il pavimento dell'intera unità immobiliare, ad eccezione del bagno, è rivestito con parquet tradizionale e finitura lucida, posato a listoni paralleli di dimensioni medio-lunghe in ottimo stato di manutenzione.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio dell'unico bagno), impianto termico con caldaia esterna alimentata a gas e distribuzione a radiatori, impianto elettrico.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno (colore rovere miele).

Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

L'esperto stimatore provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione del bene oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.

Quesito n.5: regolarità edilizia.

L'esperto stimatore provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia. In ogni caso dovrà evidenziare l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuerà il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima (interno 8, piano 3) è stata realizzata in forza Concessione Edilizia n. 91/80 del 29/04/1980 (pratica edilizia n.441/80).

L'edificio è stato dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità n.53 del 30/09/1981.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato.

In seguito all'accesso agli atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa alla singola unità immobiliare oggetto della presente perizia, seppure la stessa appaia evidentemente ristrutturata e, di fatto, oggetto di interventi edilizi allo scopo di fondere l'unità immobiliare intestata alla eseguita sig.ra [REDACTED] con l'adiacente unità immobiliare, contraddistinta in Catasto Fabbricati del Comune di Corato al fg. 31, p.lla 60, sub 28, intestata alla signora [REDACTED], madre della suddetta eseguita.

Le difformità sono regolarizzabili ricostituendo lo stato legittimo dell'immobile mediante SCIA in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA In sanatoria (compilazione e presentazione pratica compreso Iva e cap.): €. 2.800,00
- Diritti di segreteria (per la presentazione della SCIA in sanatoria): €. 56,64
- Diritti tecnici (per la presentazione della SCIA in sanatoria): €. 50,00
- Sanzione amministrativa minima: €. 516,00
- Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria volte al ripristino dello stato dei luoghi legittimo, ovvero:
 - a) chiusura del vano porta di passaggio tra il Bene A e altro appartamento;
 - b) realizzazione di impianto idrico-fognario a servizio di cucina;
 - c) adeguamento dell'impianto elettrico;
 - d) adeguamento dell'impianto termico.

Costi stimati a corpo: € 7.000,00 + IVA

- Variazione catastale (Docfa e Diritti catastali) €. 570,00

Quesito n.6: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

L'esperto stimatore provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Il bene oggetto di stima non è un terreno.

Quesito n.7: identificazione catastale dell'immobile.

L'esperto stimatore provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 60 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: via Alemanni n. 19, Interno 8, Piano: 3, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 03/08/2007 Pubblico Ufficiale DE SCISCILO ROMUALDO Sede CORATO (BA) Rep. N. 7587 – COMPRAVENDITA

Quesito n.8: titolarità.

L'esperto stimatore provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

1. [REDACTED] (Proprietà 1/1)
 codice fiscale: [REDACTED]
 Indirizzo Via Alemanni n. 19 Corato (BA)
 nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
 in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

[REDACTED], ancora nubile, ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento con atto di compravendita rogato dal Dott. Romualdo de Scisciolo Notaio in Corato, in data 03/08/2007 repertorio 7587, registrato a Trani in data 04/08/2007 al n. 4063 Serie 1T, trascritto il 06/08/2007 ai nn. Registro Particolare 13321 Registro Generale 19835.

Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizioni:

- **Ipoteca legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1972 Num. 602
 Iscritto il 14/05/2007
 Reg. gen. 11687 Reg. part. 2505
 A firma di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.
 Data: 30/04/2007

N° repertorio: 3228/14

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2171 del 03/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto il 26/02/2013

Reg. gen. 3687 - Reg. part.393

Importo ipoteca: € 70.000,00

Importo capitale: €54.637,39

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

A firma di TRIBUNALE DI TRANI

Data: 28/09/2012

N° repertorio: 1868

- **Pignoramento**

Trascritto il 20/11/2024

Reg. gen. 25044 - Reg. part. 20093

A favore di [REDACTED],

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Quesito n.10: determinazione del valore degli immobili pignorati.

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché' per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Criteri di calcolo

Il criterio di stima adottato per definire il valore dell'immobile è il criterio di valutazione di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio di domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

E' stata presa come riferimento la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relativamente al Primo Semestre 2025, nonché la valutazione proposta dal Borsino Immobiliare alla data odierna, non avendo la

sottoscritta individuato alcun caso di offerta o di compravendita di beni simili a quello in oggetto nella medesima zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Osservatorio Immobiliare

Data contratto/rilevazione: primo semestre 2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione civili

Indirizzo: Semicentrale

Prezzo medio per ottimo stato conservativo: 1.850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 03/01/2026

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 1^a fascia

Indirizzo: Semicentro

Prezzo minimo: 1.506,00 Euro/mq

Il valore medio ottenuto dai comparabili è pari a €/mq 1.678,00

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 07/07/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Quindi, la superficie commerciale dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

La superficie commerciale di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare invece si determina considerando:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie relativa a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m2.
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m2;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m2;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m2.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Consistenza del Bene A (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,00 m	3
Balconi	11,00 mq	11,00 mq	0,3	3,30 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale				89,30 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				89,3 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene A (appartamento)	89,3 mq	1.678,00 €/mq	149.845,40 €	100,00%	149.845,40 €
Valore di stima:					149.845,40 €

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	89,3	0,00	149.845,40 €	149.845,40 €
				149.845,40 €	149.845,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 12.532,64
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.312,76

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 20.596,91
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 116.715,85 €

Quesito n.11: formazione dei lotti.

L'esperto stimatore provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Trattandosi di un solo bene principale, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti.

Quesito n.12: stato di possesso del bene.

L'esperto stimatore provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la

rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

:

Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 07/07/2025 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Pagliani Andrea, l'immobile pignorato è attualmente occupato dalla esecutata e dal proprio nucleo familiare costituito da:

1. - ██████████, nata a ████████ il ████████ (esecutata)
2. - ██████████ nato a ████████ il ████████, padre della esecutata
3. - ██████████ nata a ████████ il ████████, madre dell'esecutata.

Quesito n.13: procedure espropriative per pubblica utilità.

L'esperto stimatore provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.14: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

L'esperto stimatore provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si consulti l'allegato A e allegato C

Quesito n.15: descrizione sintetica del lotto.

L'esperto stimatore provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si consulti l'allegato B

ALLEGATI

- A Rilievo planimetrico del Bene A (appartamento)
- B Descrizione sintetica del lotto
- C Documentazione fotografica
- D Perizia versione "privacy".
- E Atto di provenienza
- F Planimetria Catastale
- G Visura storica per immobile
- H Ispezione ipotecaria
- I Trascrizione atto di compravendita
- L Iscrizione Ipoteca Giudiziaria
- M Trascrizione pignoramento
- N Estratto di matrimonio
- O Verbale di sopralluogo

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.

Trani/Corato, 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Firma dell'esperto stimatore

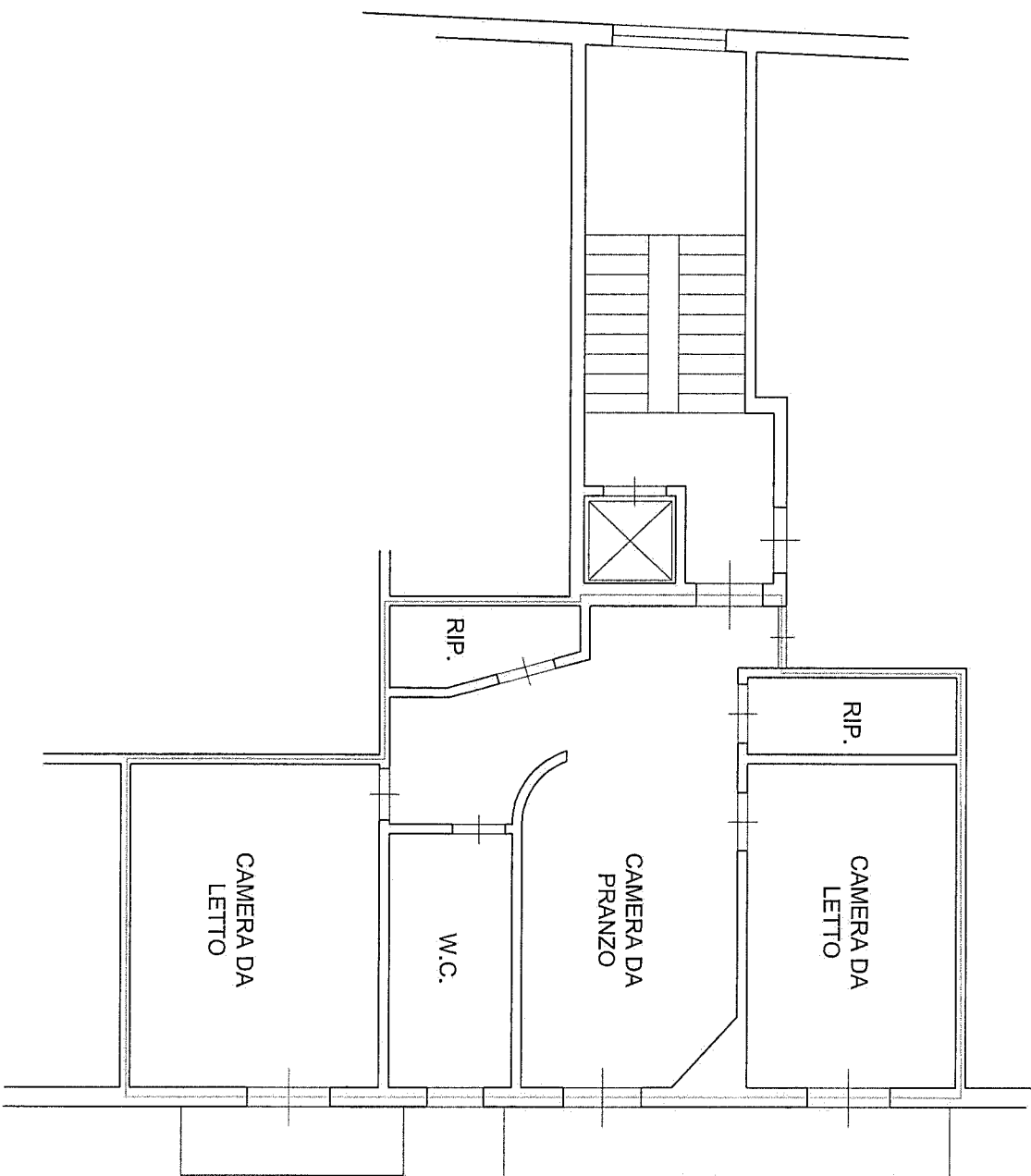


TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 235/2024

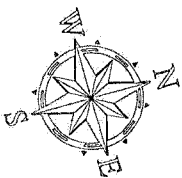
TAVOLA
U

APPARTAMENTO FG. 31 - P.LLA 60 - SUB 27
PIANO TERZO
SCALA 1:100

VIA ALEMANNI



VIA ORAZIO FLACCO



Via Polonia 3 76125 Trani BT
C.F. CCC LSE 80C56 L328S
E-mail: arch.elisacuccovillo@gmail.com

Mobile: +39 346 888 6913
P. Iva 07777410726
Pec: elisa.cuccovillo@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori B.A.T. n. 524

ELISA
CUCCOVILLO
Architetto

DESCRIZINE SINTETICA DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

• **Appartamento** a CORATO (BA) Via Alemanni n. 19 della superficie commerciale di **89,3 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà, composto da un ingresso, 3 vani principali, due ripostigli e un bagno, 2 balconi; il lotto confina a Sud Est con Via Orazio Flacco, a Sud Ovest con sub. 26 intestato ad altra Ditta, a Nord Ovest con vano scala comune e a Nord Est con sub. 28 intestato ad altra Ditta.

E' riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Corato al fg 31, p.lla 60 sub. 27 e il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza Concessione Edilizia n. 91/80 del 29/04/1980 (pratica edilizia n.441/80); l'edificio è stato dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità n.53 del 30/09/1981. Lo stato dei luoghi non è conforme allo stato legittimo in quanto l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che hanno comportato la fusione del predetto immobile ad altro ad esso adiacente e la modifica della distribuzione interna.

PREZZO BASE: 116.715,85 €

TRIBUNALE ORDINARIO TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

235/2024

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

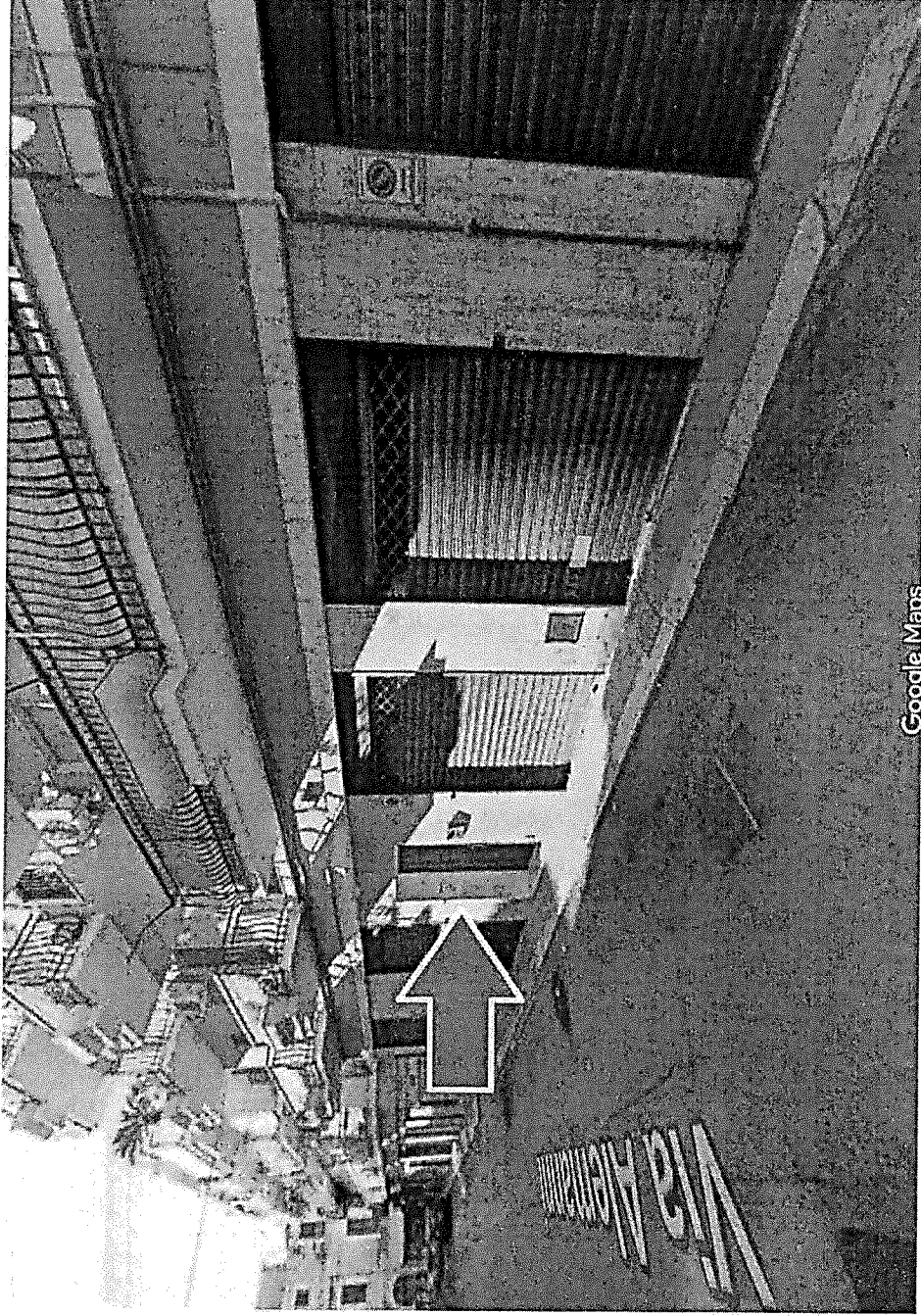


Foto 1 – Ingresso da Via Alemanni n. 19

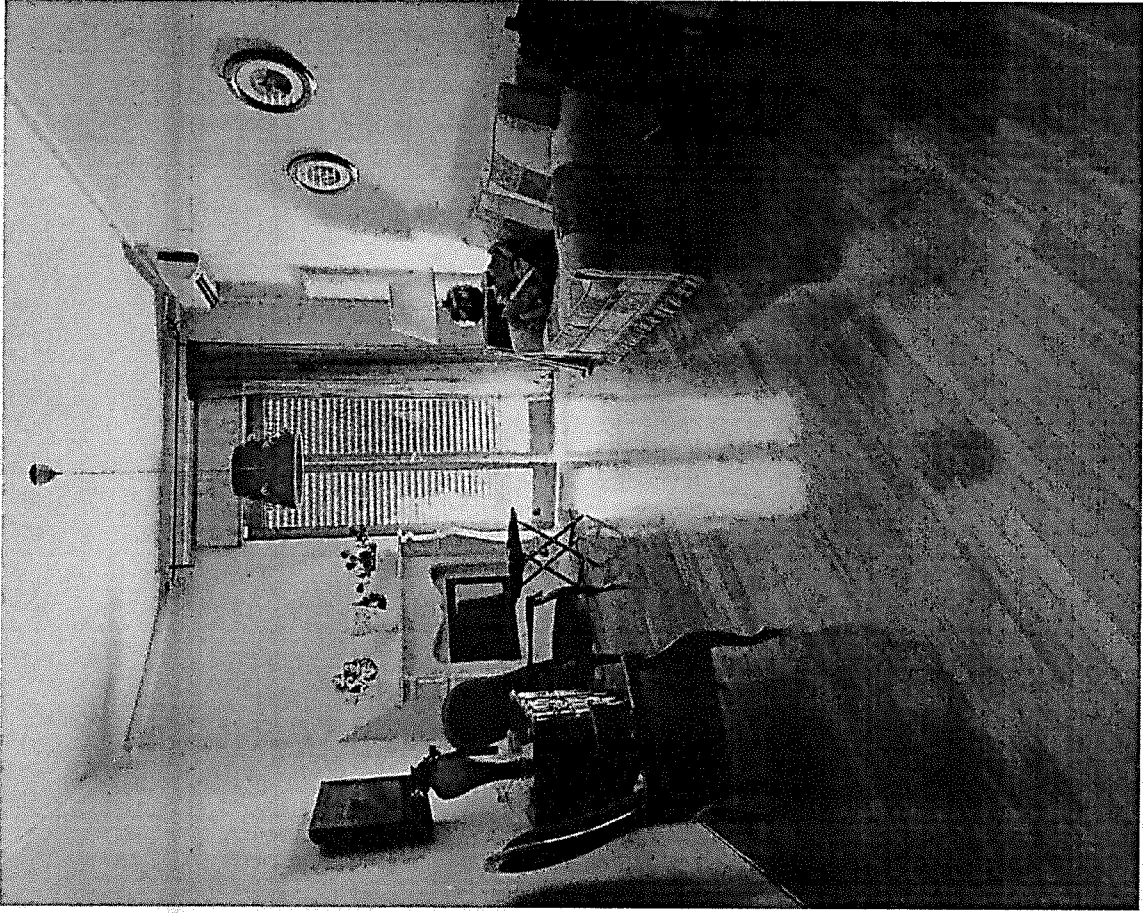


Foto 2 – Soggiorno

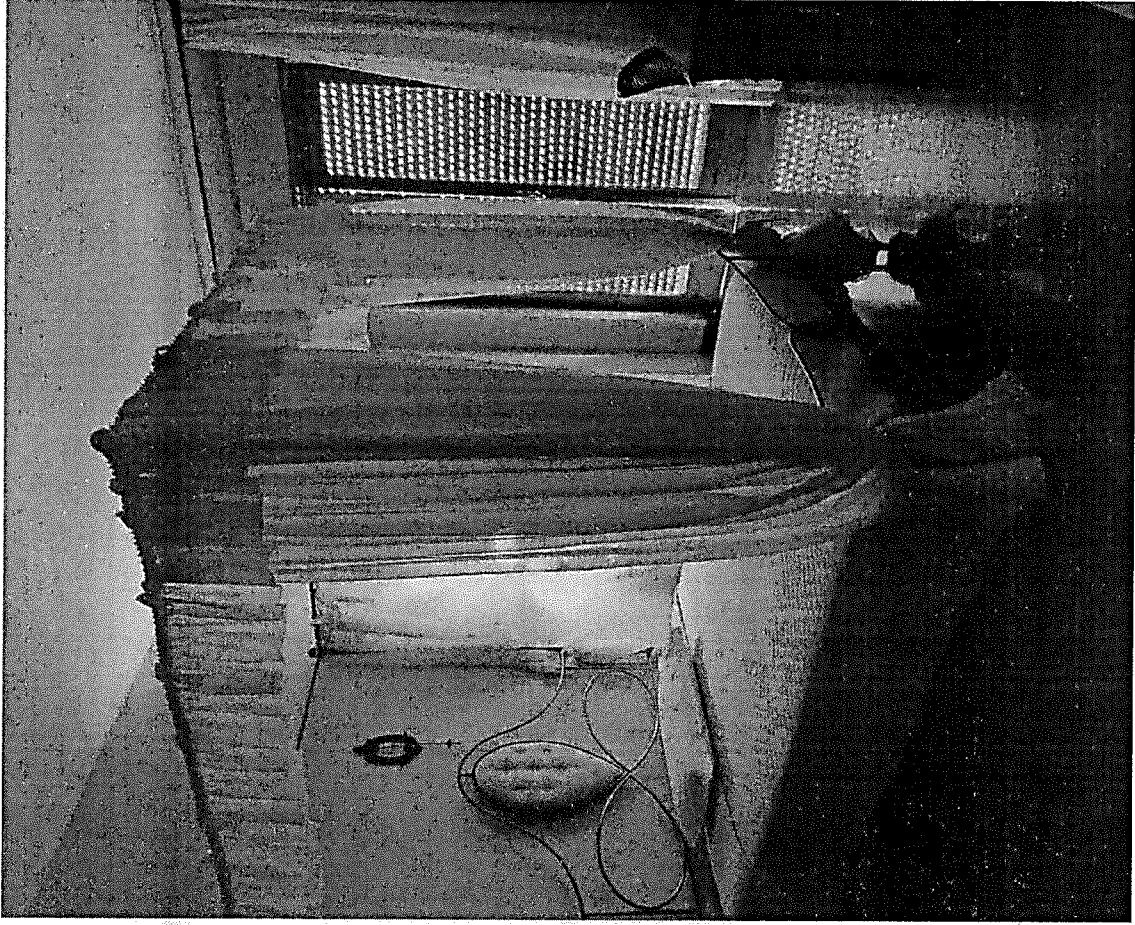


Foto 3 – Camera da letto matrimoniale

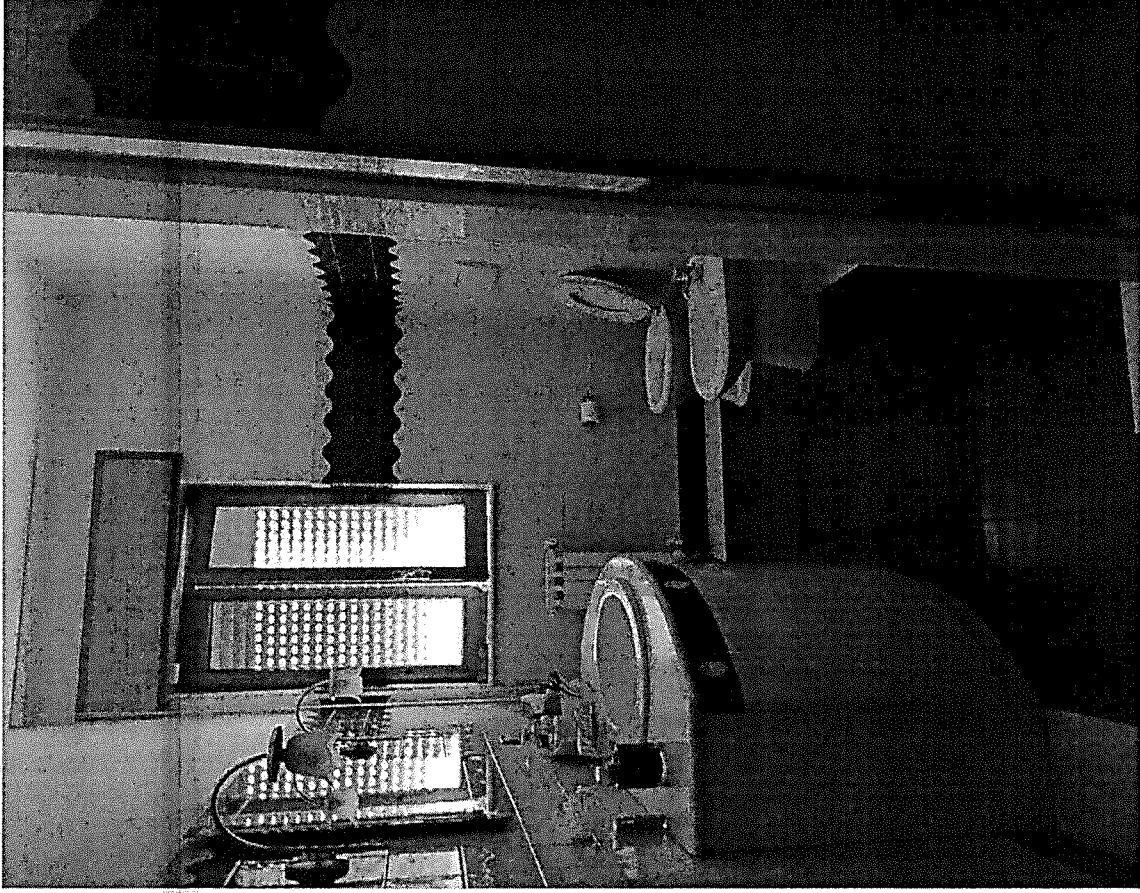


Foto 4 – Bagno

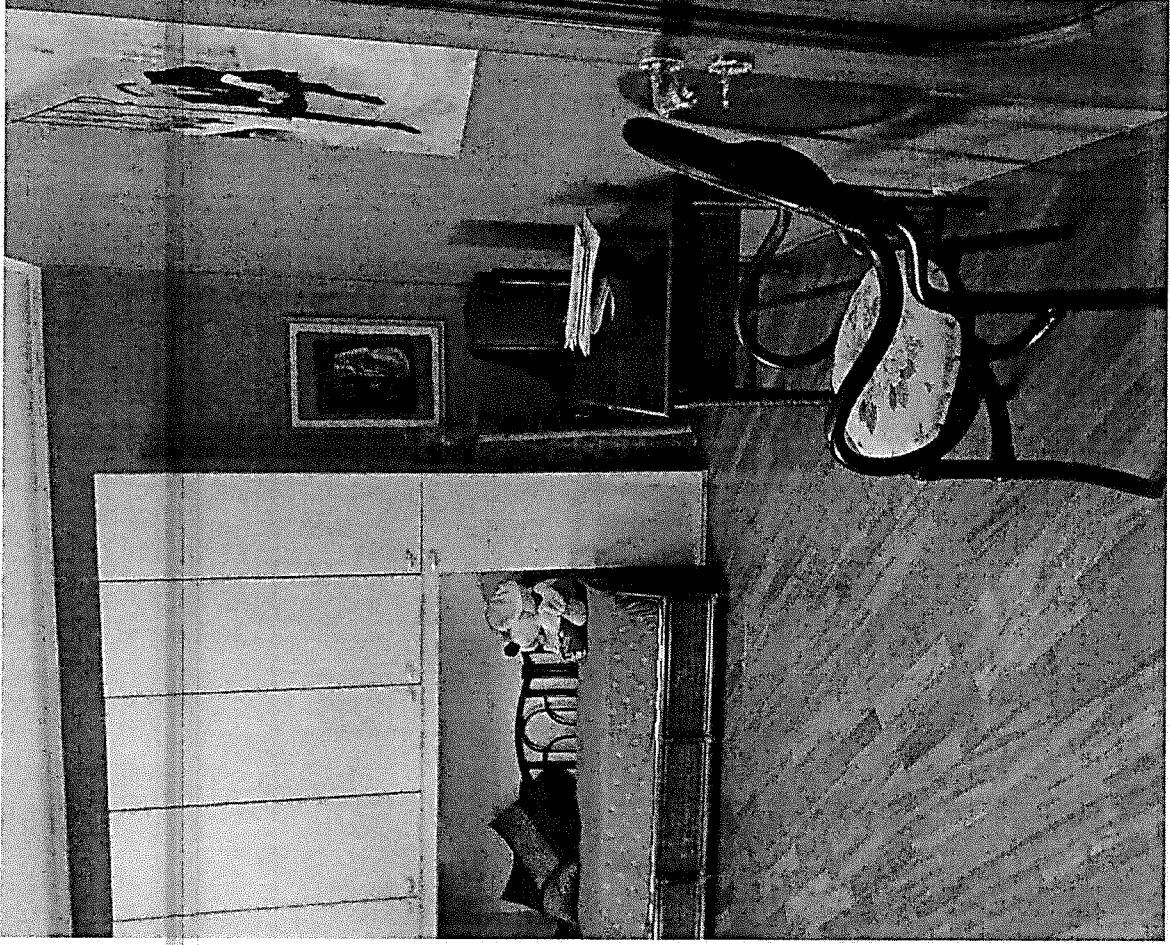


Foto 5 – Camera da letto



Romualdo de Scisciolo
Notaio

Repertorio n.7587

Raccolta n.3338

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno tre agosto duemilasette

In Corato, nel mio studio al primo piano di via G. Di Vittorio n. 25.

Avanti a me dottor Romualdo de Scisciolo, notaio in Corato, iscritto nel Ruolo del Collegio notarile di Trani, con l'assistenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge, come mi confermano, signori:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ ed ivi residente alla ██████████ e ██████████, nato a ██████████ il ██████████ ed ivi residente alla ██████████

sono presenti i signori:

██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████, residente in ██████████ alla via ██████████ n. ██████████, codice fiscale ██████████, che dichiara di essere celibe;

██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████, residente in ██████████ alla via ██████████ n. ██████████, codice fiscale ██████████, che dichiara di essere nubile.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) Il signor ██████████ vende e trasferisce alla signora ██████████ che accetta e acquista la piena proprietà del seguente immobile:

- appartamento ad uso abitazione in terzo piano in Corato avente accesso dal portone comune di via Alemanni civico 19, distinto con l'interno otto, della consistenza di due vani, cucina, bagno, due ripostigli ed ingresso corridoio, confinante con via Don Luigi Orione, vano scala, proprietà Valente, salvo altri.

Distinto al N.C.E.U di Corato in ditta esattamente intestata foglio 31, particella 60, subalterno 27, via Alemanni n.19, p.3, int.8, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, rendita euro 360,23.

La parte venditrice dichiara che quanto venduto è a lei pervenuto per atto a rogito del notaio Domenico Capozza di Corato in data 8 novembre 2001, rep.n.57294, registrato a Trani il 27 novembre 2001 al n.2343 e trascritto a Trani il 3 dicembre 2001 ai nn.21463/15938.

ART.2) Il prezzo della presente vendita è stato dalle parti stabilito e a me notaio dichiarato in Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto, prima e fuori del presente atto, dalla parte acquirente, alla quale, pertanto, rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in via

Registrato a Trani
in data 04/08/2007
al n. 4063
Serie 1T

sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data 2 agosto 2007 dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data 2 agosto 2007 dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data 2 agosto 2007 dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data 2 agosto 2007 dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data odierna dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data odierna dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data odierna dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data odierna dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile [REDACTED] emesso in data odierna dalla Banca Antonveneta filiale di Corato all'ordine di [REDACTED];

- che la presente compravendita è stata conclusa senza l'intervento di mediatore.

ART.3) L'immobile sopra descritto viene trasferito a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni

del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c., nulla escluso od eccettuato, così come pervenuto l'immobile al venditore e così come dallo stesso posseduto fino alla data odierna ed in particolare con tutte le riserve, precisazioni ed eccezioni quali risultano dai titoli di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

ART.4) Il possesso giuridico ed il materiale godimento dell'immobile si intendono trasferiti alla parte acquirente da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

ART.5) La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'immobile in contratto la libertà dello stesso da pesi, vincoli, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti a terzi comunque spettanti, ad eccezione dell'ipoteca legale iscritta in Trani in data 14 maggio 2007 ai nn.11687/2505 in favore dell'E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A di Cosenza ben nota alla parte acquirente.

La presta venditrice presta alla parte acquirente garanzia da evizione sia totale che parziale.

ART.6) La parte venditrice ai sensi e per gli effetti di cui alla legislazione urbanistico - edilizia vigente dichiara che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto è stato costruito in virtù dalla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Corato in data 29 aprile 1980 n.91 e che successivamente non sono state effettuate opere abusive.

ART.7) Ai fini della registrazione le parti danno atto che il presente trasferimento a titolo oneroso della proprietà ha per oggetto casa di abitazione, del tipo non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969 e richiedono l'applicazione dell'imposta di registro al 3% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa. A tal fine l'acquirente dichiara:

a) di risiedere nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del presente atto;

b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile col presente atto acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui all'art.1, nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 o con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera c) della suddetta nota II-bis.

ART.8) La parte acquirente ai sensi dell'art.1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n.266 chiede che la base imponibile per l'applicazione al presente atto delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita, indipendentemente dal prezzo pattuito, dal valore dell'immobile come determinato ai

sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del DPR n.131/86 pari ad euro 41.606,56 (quarantunmilaseicentosei virgola cinquantasei).

Le parti dichiarano a tal fine che sussistono i requisiti soggettivi ed oggettivi per l'applicazione della normativa precitata.

ART.9) Spese e consequenziali del presente atto, sono a carico delle parti come per legge.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, alla presenza dei testimoni, ai comparenti che lo approvano e con i testimoni e me Notaio lo sottoscrivono ai sensi di legge, alle ore nove.

Scritto in parte a mano da me Notaio ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia consta di quattro facciate di fogli uno. In originale firmato: [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; Romualdo de Scisciolo notaio. Vi è l'impronta del sigillo.

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2025

Dati identificativi: Comune di CORATO (C983) (BA)

Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27

Partita: 1027674

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CORATO (C983) (BA)

Foglio 31 Particella 60

Classamento:

Rendita: Euro 360,23

Rendita: Lire 697.500

Categoria A/2⁹¹, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27

Indirizzo: VIA ALEMANNI n. 19 Interno 8 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 86 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED] ([REDACTED])

nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

 dall'impianto


Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CORATO (C983) (BA)


Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27


> **Indirizzo**


 dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **CORATO (C983) (BA)**
Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
VIA ALEMANNI n. 19 Interno 8 Piano 3
Partita: 14214

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 28/02/1992 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **CORATO (C983) (BA)**
Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
Partita: 14214

 dal 28/02/1992 al 23/09/1996 CLASSAMENTO del 28/02/1992 in atti dal 22/04/1998
P.S.R.98/99 (n. 443/C.1/1992)
Immobile attuale
Comune di **CORATO (C983) (BA)**
Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
Rendita: Lire 697.500
Categoria A/2^{al}, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Partita: 14214

 dal 23/09/1996 al 22/10/1996 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1996 in
atti dal 15/07/1998 COMPRAVENDITA-IST.154-3990/96
(n. 25684.1/1996)
Immobile attuale
Comune di **CORATO (C983) (BA)**
Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
Rendita: Lire 697.500
Categoria A/2^{al}, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Partita: 1027674 Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

 dal 22/10/1996 CLASSAMENTO del 22/10/1996 in atti dal 15/07/1998
CONFERMA CLASSAMENTO GIA' AVVENUTO CON
VAR.NE N.443/C/92 (n. 3990/L.1/1996) Notifica in corso
con protocollo n. 1657 del 01/04/1999
Immobile attuale
Comune di **CORATO (C983) (BA)**
Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
Rendita: Euro 360,23
Rendita: Lire 697.500
Categoria A/2^{al}, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Partita: 1027674

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CORATO (C983) (BA)**

Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27

Totale: 89 m²


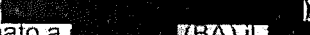
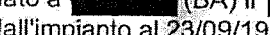

Totale escluse aree scoperte : 86 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015





Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
25/06/1981, prot. n. 000000260




> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **CORATO (C983)(BA)** Foglio 31 Particella 60 Sub. 27




> 1. 
()
nato a  (BA) il 
☐ dall'impianto al 23/09/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)




1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> 2. 
()
nato a  () il 
☐ dall'impianto al 23/09/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)




> 1. 
nata a  il 
☐ dal 23/09/1996 al 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 23/09/1996 Pubblico ufficiale NOT.MUROLO
Sede CORATO (BA) Repertorio n. 47445 - UR Sede
TRANI (BA) Registrazione n. 1899 registrato in data
04/10/1996 - COMPRAVENDITA-IST.154-3990/96
Voltura n. 25684.1/1996 in atti dal 15/07/1998

> 2. 
nato a  () il 
☐ dal 23/09/1996 al 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 1. 
nato a  il 
☐ dal 08/11/2001 al 03/08/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 08/11/2001 Pubblico ufficiale CAPOZZA
DOMENICO Sede CORATO (BA) Repertorio n. 57294 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15938.1/2001
Reperto PI di TRANI in atti dal 04/12/2001

> 1. 
nata a  il 
☐ dal 03/08/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 03/08/2007 Pubblico ufficiale DE
SCISCILO ROMUALDO Sede CORATO (BA)
Repertorio n. 7587 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 13321.1/2007 Reparto
PI di TRANI in atti dal 07/08/2007

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI

Data 03/01/2026 Ora 13:20:44
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T7106 del 03/01/2026

per immobile
Motivazione CTU
Richiedente CCCLSE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CORATO (BA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 31 - Particella 60 - Subalterno 27
Periodo da ispezionare: dal 15/06/1981 al 03/01/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 15/06/1981 al 03/01/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/02/1998 al 02/01/2026

Elenco immobili

Comune di CORATO (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 00060 Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 03/12/2001 - Registro Particolare 15938 Registro Generale 21463
Pubblico ufficiale CAPOZZA DOMENICO Repertorio 57294 del 08/11/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 14/05/2007 - Registro Particolare 2505 Registro Generale 11687
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 3228/14 del 30/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2171 del 03/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 3. TRASCRIZIONE del 06/08/2007 - Registro Particolare 13321 Registro Generale 19835
Pubblico ufficiale DE SCISCIULO ROMUALDO Repertorio 7587/3338 del 03/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 4. ISCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 393 Registro Generale 3687
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 1868 del 28/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI

Data 03/01/2026 Ora 13:20:44
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T7106 del 03/01/2026

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente CCCLSE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 20/11/2024 - Registro Particolare 20093 Registro Generale 25044
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 3545 del 28/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

□
Motivazione CTU n. T1 7106 del 03/01/2026
Inizio ispezione 03/01/2026 13:20:18
Richiedente CCCLSE Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19835
Registro particolare n. 13321 Presentazione n. 118 del 06/08/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 03/08/2007
Notaio DE SCISCIULO ROMUALDO
Sede CORATO (BA)
Numero di repertorio 7587/3338
Codice fiscale DSC RLD 65L05 A662 N

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C983 - CORATO (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani
CIVILE
Indirizzo VIA ALEMANNI N. civico 19
Piano 3

Motivazione CTU

n. T1 7106 del 03/01/2026

Inizio ispezione 03/01/2026 13:20:18

Richiedente CCCLSE

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19835

Registro particolare n. 13321

Presentazione n. 118 del 06/08/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (BA)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (BA)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

□
Motivazione CTU n. T1 7106 del 03/01/2026
Inizio ispezione 03/01/2026 13:20:18
Richiedente CCCLSE Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3687
Registro particolare n. 393 Presentazione n. 16 del 26/02/2013

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/09/2012 Numero di repertorio 1868
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Codice fiscale 830 033 10725
Sede TRANI (BA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 54.637,39 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 70.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente MANCINI CLAUDIO X AVV. G.PPE
CARAMIA X GBM BANCA
Indirizzo BARI - VIA CAIROLI N.105

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C983 - CORATO (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIA ALEMANNI N. civico 19
Piano 3

Motivazione CTU

n. T1 7106 del 03/01/2026

Inizio ispezione 03/01/2026 13:20:18

Richiedente CCCLSE

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3687

Registro particolare n. 393

Presentazione n. 16 del 26/02/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale

[REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nata il
Sesso F Codice fiscale

Nome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

□
Motivazione CTU n. T1 7106 del 03/01/2026
Inizio ispezione 03/01/2026 13:20:18
Richiedente CCCLSE Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25044
Registro particolare n. 20093 Presentazione n. 62 del 20/11/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/10/2024 Numero di repertorio 3545
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI Codice fiscale 920 410 70720
TRANI
Sede TRANI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente AVV. SALVATORE GIAMMARIA
Indirizzo VIA GARRUBA 57 - BARI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C983 - CORATO (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 60 Subalterno 27
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -
Indirizzo VIA ALEMANNI N. civico 19



Motivazione CTU

n. T1 7106 del 03/01/2026

Inizio ispezione 03/01/2026 13:20:18

Richiedente CCCLSE

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25044

Registro particolare n. 20093

Presentazione n. 62 del 20/11/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 177.276,06 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.



COMUNE DI CORATO

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

SERVIZI DEMOGRAFICI - UFFICIO STATO CIVILE

N. 6293

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di CORATO al N. 99 P. 2 S. A anno 2021 risulta che
il giorno 28 del mese di Agosto dell'anno 2021 alle ore 17:00
hanno contratto matrimonio in CORATO (BA)

AI [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Atto N. 900 P. 1 S. A anno 1979 TRANI

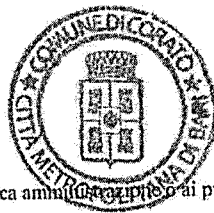
e

M [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
Atto N. 337 P. 1 S. A anno 1985 TERLIZZI

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405
CORATO, 05 giugno 2025



L'Ufficiale di Stato Civile

Vito Yaresano

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

TRIBUNALE DI TRANI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 235/2024

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL C.T.U.

L'anno 2025, il giorno 07 del mese di LUGLIO, alle ore 15.30, in Corato (BA), alla via Alemanni n. 19, la sottoscritta Arch. Elisa Cuccovillo, nata a Trani (BA) il 16/03/1980, con studio in Trani (BT) alla via Polonia n. 3, nominato con ordinanza del Giudice dott.sa Francesca Pastore in data 27/05/2025 quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, redige il presente verbale di sopralluogo relativo all'immobile pignorato.

PREMESSO CHE:

- La sottoscritta CTU aveva fissato un primo appuntamento per l'accesso all'immobile in data 27/06/2025, alle ore 15.30, regolarmente comunicato alla parte esecutata mediante lettera raccomandata A/R, spedita in data 18/06 e ritirata dalla destinataria in data 20/06, come risulta da tracciamento telematico della spedizione;
- Alla data fissata per il sopralluogo, la parte esecutata non si è presentata e non ha fornito giustificazione, rendendo impossibile l'accesso all'immobile;
- E' stato necessario fissare un secondo appuntamento, comunicato con le medesime modalità, in data odierna.

IN DATA ODIERNA:

Il sottoscritto CTU ha effettuato il sopralluogo dell'immobile pignorato, alla presenza di:

- Custode Giudiziario: Avv. Andrea Pagliani
- parte esecutata (presente / assente)
- eventuali soggetti autorizzati (se presenti) [REDACTED] [REDACTED]

Dopo aver dato sommaria lettura dei quesiti posti alla sottoscritta CTU dal Giudice dott.sa Pastore si è proceduto a dar luogo alle operazioni peritali atte a definire lo stato dei luoghi, la sua legittimità e il suo stato di occupazione.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è sito in Corato (BA), alla via Alemanni n. 19, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio: 31,
- Particella: 60,
- Subalterno: 27,
- Categoria: A/2, Classe: 3,
- Consistenza: 4,5 vani/89 mq,
- Rendita catastale: € 360,23.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si sviluppa su 1 livelli ed è composto da UN AMPIO INGRESSO/SOGGIORNO, DUE CAMERE

DA LETTO, UN RIPOSTIGLIO ED UN BAGNO

Lo stato manutentivo risulta:

buono - discreto - mediocre - pessimo

NOTE: FINITURE DI PREGIO, PARQUET, INCLIS. IN LEGNO

3. OCCUPAZIONE

L'immobile risulta:

libero - occupato dall'esecutata - occupato da terzi (con/senza titolo)

NOTE: DALL'ESECUTATA CON I GENITORI

4. DOCUMENTAZIONE E RILIEVI

Sono stati acquisiti:

- rilievi fotografici, ✓
- rilievi metrici, ✓
- verifiche su conformità catastale e urbanistica. ✓

5. OSSERVAZIONI

(eventuali irregolarità riscontrate, abusi edilizi, difformità, ecc.).

SI RILEVATA DIFFORMITA' CATASTALE RELATIVA ALLA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E ALLA FUSIONE CON ALTRO IMMOBILE ADIACENTE DI PROPRIETA' DELLA MADRE DELL'ESECUTATA NON AUTORIZZATA

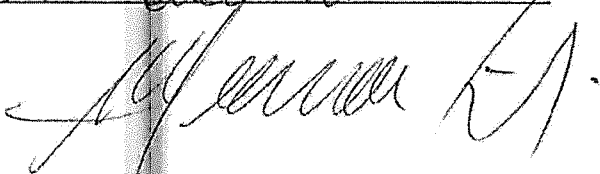
CONCLUSIONI

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato alla seconda convocazione, dopo che il primo tentativo è risultato infruttuoso per assenza ingiustificata della parte esecutata. Alle ore 16.30 le operazioni vengono dichiarate chiuse:

Il presente verbale sarà allegato alla relazione estimativa da depositarsi nei termini stabiliti.

Corato, 07 luglio 2025

Il C.T.U.

Enrico Accorullo


Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si consulti l'allegato D.