

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastropasqua Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.  
contro

\*\*\*\* *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 .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.122,11</b> .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 08/07/2025, il sottoscritto Ing. Mastropasqua Flavio, con studio in Via A. Volta 53/B - 70056 - Molfetta (BA), email flaviomastropasqua@libero.it, PEC flavio.mastropasqua5725@pec.ordingbari.it, Tel. 347 5228372, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 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 Bisceglie (BT) - Via Filangieri n. 4, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Bisceglie con accesso condominiale posto alla Via Filangieri n. 4, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. Il fabbricato condominiale, accessibile anche da Via Parini n. 3, è caratterizzato da un discreto stato manutentivo in un fabbricato con struttura portante in muratura. Presenta uno schema distributivo semplice, con un'unica stanza che funge da camera da letto da cui si raggiungono la cucina abitabile e il servizio igienico chiuso superiormente da un solaietto con sovrastante soppalco non praticabile. L'abitazione è dotata di balcone con affaccio su Via Parini.

Al piano semi-interrato vi è un vano accessorio adibito a cantina, di proprietà esclusiva.

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 Bisceglie (BT) - Via Filangieri n. 4, piano 1

## 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'abitazione confina con Via Parini sulla quale si affaccia, vano scale su di un lato, altra abitazione dello stesso condominio e un altro fabbricato condominiale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,50 mq	43,33 mq	1	43,33 mq	3,90 m	1
Balcone scoperto	3,36 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	
Cantina	10,30 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,30 m	-1
Soppalco non praticabile	3,98 mq	6,22 mq	0,20	1,24 mq	1,25 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/2009 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 380, Sub. 21 Categoria A5 Cl.8, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 193,67 Piano 1

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	380	21		A5	8	2,5	47 mq	193,67 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano delle modifiche interne relative all'ampliamento del bagnetto e al suo diverso collocamento sanabili con Accertamento di Conformità. I costi di regolarizzazione urbanistico-catastale si stimano in complessivi € 3.000,00 fra sanzioni, diritti e onorario tecnico.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione discreto.

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni sono in discreto stato di conservazione.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano servitù gravanti sul complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Esposizione Nord-Ovest;  
Altezza interna utile 3,45m;

Copertura voltata;  
 Paresti esterne in tufo, pareti interne in laterizio forato, da ristrutturare;  
 Pavimentazione interna vetusta;  
 Infissi esterni e porte interne in anticorodal, porta d'ingresso in legno;  
 Impianti in discrete condizioni, assenza di termosifoni e di impianto d'allarme;  
 Cantina semi-interrata in pessime condizioni, da ristrutturare.  
 Sia l'appartamento che la cantina semi-interrata sono accessibili mediante 2 portoni d'ingresso condominiale, quello principale posto su via Filangieri n. 4 e quello secondario posto su Via Parini n. 3.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2005 al 06/11/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Consilio	22/01/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	05/02/2008	801			
Dal 06/11/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorusso Carlo	06/11/2009	29548	11017
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	13/11/2009	23102	15603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trani	13/11/2009	5554	1T		

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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Trani il 03/04/2025  
Reg. gen. 7720 - Reg. part. 6202  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

A riscontro dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bisceglie è emerso che il fabbricato condominiale costruito in data antecedente al 01/09/1967 non è accompagnato da titolarità edilizia. Inoltre, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non risultano pratiche edilizie correlate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 195,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 709,69

Risultano, al Settembre 2025, noti gli oneri condominiali che si aggirano intorno ai 195,00€/anno, nonché debiti gravanti relative alle spese condominiali affrontate come di seguito riportate:

-Quota installazione autoclave: 44,87€

-Quota assicurazione anno 2025: 56,60€

-Quota bolletta acqua: 155,90€

-Quota amministratore ottobre-ottobre: 195,00€

-Quota conguaglio amministratore precedente datato al 30.09.2024: 257,32€

TOT. 709,69€

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Filangieri n. 4, piano 1

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Bisceglie con accesso condominiale posto alla Via Filangieri n. 4, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. Il fabbricato condominiale, accessibile anche da Via Parini n. 3, è caratterizzato da un discreto stato manutentivo in un fabbricato con struttura portante in muratura. Presenta uno schema distributivo semplice, con un'unica stanza che funge da camera da letto da cui si raggiungono la cucina abitabile e il servizio igienico chiuso superiormente da un solaietto con sovrastante soppalco non praticabile. L'abitazione è dotata di balcone con affaccio su Via Parini. Al piano semi-interrato vi è un vano accessorio adibito a cantina, di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 380, Sub. 21, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 52.831,80

Il valore di mercato all'attualità  $V$  viene stimato con il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Il procedimento estimativo sintetico-comparativo pluriparametrico MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come somma di una serie finita di prezzi impliciti, ciascuno dei quali esprime la variazione del prezzo totale al variare della specifica caratteristica immobiliare apprezzata dal mercato ad esso legata. Pertanto, ai fini della comparazione suddetta, da un lato si ha il Subject (il bene oggetto di stima), del quale sono note le caratteristiche immobiliari più influenti sul prezzo, e dall'altro un campione, il più possibile omogeneo all'immobile in stima, costituito dai Comparables (immobili comparabili al bene oggetto di stima), dei quali devono essere noti il prezzo e le caratteristiche di confronto con il Subject. Gli immobili di confronto sono stati individuati tra gli annunci di vendita on line di immobili simili offerti attualmente nel segmento di mercato di interesse, poi si sono eliminati gli outsider, cioè i dati anomali, quindi si è ottenuto il campione di confronto,

costituito da comparativi con caratteristiche fondamentali paragonabili all'oggetto di valutazione. Dunque per ciascun raggruppamento di immobili da stimare si è applicato il MCA, compiendo degli aggiustamenti sistematici, in base alle differenti caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del subject, dei prezzi di mercato rilevati, corretti con il margine di trattativa commerciale (trattandosi di immobili offerti). Il valore medio di stima dell'immobile da valutare, applicando il metodo così come sopra, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bisceglie (BT) - Via Filangieri n. 4, piano 1	53,91 mq	980,00 €/mq	€ 52.831,80	100,00%	€ 52.831,80
				Valore di stima:	€ 52.831,80

Valore di stima: € 52.831,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Spese condominiali insolute	709,69	€

**Valore finale di stima: € 49.122,11**

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.

Molfetta, li 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mastropasqua Flavio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale dell'immobile (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Catastale dell'immobile (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico dell'immobile
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo dello Stato di Fatto dell'immobile
- ✓ Altri allegati - Spese condominiali dovute
- ✓ Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Filangieri n. 4, piano 1

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Bisceglie con accesso condominiale posto alla Via Filangieri n. 4, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. Il fabbricato condominiale, accessibile anche da Via Parini n. 3, è caratterizzato da un discreto stato manutentivo in un fabbricato con struttura portante in muratura. Presenta uno schema distributivo semplice, con un'unica stanza che funge da camera da letto da cui si raggiungono la cucina abitabile e il servizio igienico chiuso superiormente da un solaietto con sovrastante soppalco non praticabile. L'abitazione è dotata di balcone con affaccio su Via Parini. Al piano semi-interrato vi è un vano accessorio adibito a cantina, di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 380, Sub. 21, Categoria A5

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

**Prezzo base d'asta: € 49.122,11**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.122,11**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bisceglie (BT) - Via Filangieri n. 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 380, Sub. 21, Categoria A5	<b>Superficie</b>	53,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione discreto.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Bisceglie con accesso condominiale posto alla Via Filangieri n. 4, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. Il fabbricato condominiale, accessibile anche da Via Parini n. 3, è caratterizzato da un discreto stato manutentivo in un fabbricato con struttura portante in muratura. Presenta uno schema distributivo semplice, con un unica stanza che funge da camera da letto da cui si raggiungono la cucina abitabile e il servizio igienico chiuso superiormente da un solaietto con sovrastante soppalco non praticabile. L'abitazione è dotata di balcone con affaccio su Via Parini. Al piano semi-interrato vi è un vano accessorio adibito a cantina, di proprietà esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		