
TRIBUNALE DI TRANI
TRANI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000017/25**

Giudice Dr. Diletta CALO'
Custode Giudiziario avv. Nicola DI PINTO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Antonio Iannelli
iscritto all'Albo della provincia di BAT al N. 102/B
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 213
C.F. NNLN75E21A662W- P.Iva 06506670725

con studio in Trani (BTi) Via Città di Milano, 42
telefono: 08831983127
cellulare: 3478769196
fax: 08831983127
email: ing.aiannelli@gmail.com

ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- nota di trascrizione	X
- estratto mappa	
- certificato catastale attuale	X
- certificato ipotecario	
- relazione notarile	X
- certificato di destinazione urbanistica	
- scheda catastale	
- affissione all'albo del Tribunale	
- pubblicazione sul FAL	
- avviso ai creditori	
- avviso ai comproprietari	

Beni in Canosa Di Puglia (BAT) alla Via XXIV Maggio n. 62
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento indipendente su più livelli sito in Canosa Di Puglia (BT) alla Via XXIV Maggio n. 62, piano interrato, terra, primo e secondo.

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** foglio 21, mappale 597, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 46 m², consistenza vani 2, posto al piano T, - rendita: €. 101,23.
- **fabbricati:** foglio 21, mappale 597, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 36 m², composto da vani 2, posto al piano 1, - rendita: €. 113,62.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Andria, Barletta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (65,00), autobus (0,60), autostrada (7,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Disabitato, nella disponibilità del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/07/2025:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Cotituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [redacted] debitore esecutato per la quota pari a 1/2, [redacted] (BT) [redacted] per la quota pari a 1/2, contro [redacted] debitore esecutato, per la quota pari a 1/1, a firma di dott.ssa Antonella Manno in data 13/07/1999 ai nn. Rep. 2289, trascritto a Trani in data 27/07/1999 ai nn. 15229/10861.

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura***4.2.1. Iscrizioni: Nessuna**4.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] debitore esecutato, a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Trani in data 21/01/2025 ai nn. Rep. 41/2025, trascritto a Trani in data 17/02/2025 ai nn. 3615/2897.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. Diletta CALO'
Curatore/Custode: avv. Nicola DI PINTO
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è dotato, anche, di un piano interrato con accesso da due scale interne. Tale piano non risulta né negli atti di acquisto, né nei progetti depositati in Comune e neanche dalle planimetrie catastali. Si ritiene che esso sia stato realizzato costruendo un solaio a livello di piano terra, non dichiarato.

Regolarizzabili mediante: A parere dello scrivente la superficie del piano interrato è sanabile sotto il profilo urbanistico. Più problematica sarebbe la sanatoria strutturale del solaio, del quale non si conoscono né la tipologia, né le caratteristiche tecniche e costruttive. Non è possibile in tale sede esprimersi in merito alla sanatoria, in quanto sarebbe opportuno uno studio puntuale con l'esecuzione di saggi distruttivi.

Solo a seguito dell'esito di detto studio potrà essere valutata la sanabilità dell'opera o il ripristino dello stato dei luoghi. Per tali motivi, nella stima, non si è tenuto conto della superficie del piano interrato.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In piano secondo è stata autorizzata solo la costruzione del torrone scale di accesso al piano.

Lo stato dei luoghi presenta un ulteriore vano, destinato in parte a bagno/lavanderia ed in parte a disimpegno, e una tettoia con struttura metallica e copertura con pannelli coibenti, costruiti dalla superficie del lastrico solare.

Regolarizzabili mediante: Si ritiene che la superficie del vano in secondo piano sia sanabile sotto il profilo urbanistico. Più problematica sarebbe la sanatoria strutturale delle strutture di detto vano (sia verticali che orizzontali), delle quali non si conoscono né la tipologia, né le caratteristiche tecniche e costruttive. Non è possibile in tale sede esprimersi in merito alla sanatoria, in quanto sarebbe opportuno uno studio puntuale con l'esecuzione di saggi distruttivi.

Solo a seguito dell'esito di detto studio potrà essere valutata la sanabilità dell'opera o il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione. Per tali motivi, nella stima, la superficie del vano è stata considerata come superficie lastrico solare, giusta sua originaria destinazione.

Inoltre, data l'altezza interna del vano, in seguito ad una eventuale sanatoria, esso potrà essere destinato solo a deposito.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si è rilevata una diversa distribuzione degli ambienti interni, rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. Tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001

Sanzione e diritti: € 1.100,00

Parcella professionale: € 1.200,00

Oneri totali: € 2.300,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali. Inoltre, l'immobile è censito con due subalterni e si dovrà provvedere alla fusione in un'unica unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Pratica Doc.Fa.

Note: Con tale pratica potrà essere corretta anche la toponomastica riportata erroneamente in visura.

Diritti catastali: € 70,00

Parcella professionale: € 600,00

Oneri totali: € 670,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED], proprietario dal 07/12/1981 ad oggi in forza di atto di donazione con obbligo di assistenza a firma di avv. Paolino Zipparrì in data 07/12/1981 ai nn. Rep. 27528, registrato a Barletta in data 18/12/1981 ai nn. 9259, trascritto a Trani in data 16/12/1981 ai nn. 21420/16860.

Riferito limitatamente a: il piano terra dell'immobile e il primo piano a rustico al momento della donazione.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], nata a [REDACTED] proprietario dal 27/01/1959 al 07/12/1981 in forza di atto di compravendita a firma di avv. Paolino ZIPPARRI in data 27/01/1959 ai nn. Rep. 10031, registrato a Canosa di Puglia in data 11/02/1959 ai nn. 603 Mod. I, trascritto a Trani in data 12/02/1959 ai nn. 4861.

Riferito limitatamente a: il piano terra dell'immobile e sovrastante area in piano primo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 110

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per lavori di sopraelevazione in I° piano, intestata a [REDACTED], rilasciata in data 10/10/1977- n. prot. 110.

Note: Dall'atto di acquisto della sig.ra [REDACTED], dante causa del debitore esecutato, si rileva che il piano terra dell'immobile è stato dichiarato abitabile dal Comune di Canosa di Puglia in data 24/01/1959. Tale pratica edilizia non è stata reperita dagli uffici comunali.

Riferito limitatamente a: il primo piano dell'immobile.

Descrizione **appartamento indipendente su più livelli** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento indipendente su più livelli sito in Canosa Di Puglia (BT) alla Via XXIV Maggio n. 62, piano interrato, terra, primo e secondo.

Descrizione dei Luoghi

Trattasi di un appartamento indipendente che si sviluppa su più livelli con struttura portante mista (muratura e c.a.).

Dal civ. 62 di via XXIV Maggio si accede direttamente al piano terra dell'immobile, composto da una cucina, un soggiorno e un bagno.

Da una scala a chiocciola posta a destra di chi entra e da una scala a rampa dipartente dal bagno si accede al piano interrato dell'immobile, composto da un unico ambiente, destinato a tavernetta e dotato di camino.

Dal vano scala posto in fondo, di fronte a chi entra dalla strada, si accede al primo piano. Esso è composto da un disimpegno, due camere da letto e da un balcone con affaccio su via XXIV Maggio.

Dal predetto vano scala si accede anche al piano secondo. Esso è composto da un grande bagno lavanderia, un disimpegno e un terrazzo prospiciente via XXIV Maggio, coperto in parte da una tettoia.

L'immobile verte nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

- il 100% della superficie calpestabile;
- il 100% della superficie dei tramezzi interni;
- il 100% della superficie dei muri perimetrali fino a 50 cm di spessore;
- il 25% della superficie dei balconi;
- il 35% della superficie del torrino scale;
- il 35% della superficie del terrazzo sino a 25 mq; l'eccedenza al 10%.

Posto al piano Interrato, T, 1 e 2, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **137,04**

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** intestata a [redacted] nato a [redacted] foglio 21, mappale 597, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 46 m², consistenza vani 2, posto al piano T, - rendita: €. 101,23.
Confini: Via XXIV Maggio, altra proprietà su tre lati
- **fabbricati:** intestata a [redacted] nato a [redacted] foglio 21, mappale 597, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 36 m², consistenza vani 2, posto al piano 1, - rendita: €. 113,62.
Confini: Via XXIV Maggio, altra proprietà su tre lati

L'edificio è stato costruito nel 1959 e 1981.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra (superficie interna compresa di muri)	Sup. reale netta	38,54	1,00	38,54
Muro perimetrale piano terra (fino a 50 cm di spessore)	Sup. reale netta	2,10	1,00	2,10
Piano primo (superficie interna compresa di muri)	Sup. reale netta	38,40	1,00	38,40
Muri perimetrale piano primo (fino a 50 cm di spessore)	Sup. reale netta	9,70	1,00	9,70
Balcone piano primo	Sup. reale netta	2,70	0,25	0,68
Torrino scale in secondo piano	Sup. reale netta	8,00	0,35	2,80
Muri perimetrali torrino scale	Sup. reale netta	1,60	0,35	0,56
Terrazza in piano secondo (fino a 25 mq)	Sup. reale netta	25,00	0,35	8,75
Terrazza in piano secondo (oltre 25 mq)	Sup. reale netta	11,00	0,10	1,10

Giudice Dr. Diletta CALO'
Curatore/Custode: avv. Nicola DI PINTO
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

Sup. reale netta	137,04	102,63
-------------------------	---------------	---------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* **materiale:** c.a..
- Strutture verticali:* **materiale:** muratura.
- Solai:* **tipologia:** Latero-cemento, **condizioni:** sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
- Scale:* **tipologia:** a rampe parallele, **materiale:** c.a., **ubicazione:** interna, **condizioni:** sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
- Scale:* **tipologia:** a chiocciola, **materiale:** legno, **ubicazione:** interna, **condizioni:** sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
Riferito limitatamente a: la scala di accesso al piano interrato.
- Balconi:* **materiale:** c.a..
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* **tipologia:** doppia anta a battente, **materiale:** alluminio e vetrocamera, **protezione:** persiane, **materiale protezione:** alluminio, **condizioni:** sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
- Infissi esterni:* **tipologia:** doppia anta a battente, **materiale:** alluminio e vetro singolo, **condizioni:** mediocri.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
Riferito limitatamente a: le finestre del bagno in secondo piano.
- Infissi interni:* **tipologia:** a battente, **materiale:** legno tamburato, **condizioni:** sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
- Pareti esterne:* **rivestimento:** pietra, **condizioni:** sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
- Pavim. Esterna:* **Riferito limitatamente a:** il piano terra.
materiale: mattonelle di graniglia, **condizioni:** mediocri.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.
Riferito limitatamente a: il balcone in primo piano e il terrazzo in secondo piano.

<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da saggi o prove strumentali.</p> <p>Riferito limitatamente a: il piano terra e primo.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da saggi o prove strumentali.</p> <p>Riferito limitatamente a: il bagno in secondo piano.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: marmo, condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da saggi o prove strumentali.</p> <p>Riferito limitatamente a: i disimpegni.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: cucina e bagno al piano terra, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: mediocri. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da saggi o prove strumentali.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: bagno al piano secondo, materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da saggi o prove strumentali.</p>
<i>Porta di ingresso:</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: mediocri. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da saggi o prove strumentali.</p>
<i>Scale:</i>	<p>posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da saggi o prove strumentali.</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	<p>tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da certificati o prove strumentali.</p>
<i>Gas:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.</p>
<i>Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvergono da certificati o prove strumentali.</p>
<i>Fognatura:</i>	<p>tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.</p>
<i>Idrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.</p>
<i>Ascensore:</i>	<p>tipologia: Assente.</p>
<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo con caldaia murale a gas, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa. Note: Al momento del sopralluogo si è verificato che la caldaia è stata rimossa.</p>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Occorre preliminarmente precisare che stante l'incertezza sulla sanabilità del piano interrato e del bagno/lavanderia in secondo piano, le superfici prese a riferimento per la stima escludono tali parti di opera, ovvero si sono considerate solo le superfici lecitamente realizzate.

Per la stima si è optato per il metodo della stima sintetica monoparametrica e si è fatto riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare.

Si sono riscontrati i seguenti valori:

- O.M.I. Zona: Centrale - Codice Zona: B1 - Microzona: 1 - Abitazioni di tipo economico : €/mq min. 550,00 - max 800,00;

- Borsino Immobiliare: Abitazioni in stabili fascia media €/mq min. 776,00 - medio €. 975,00 - max 1.174,00

Considerando lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si ritiene congruo un valore pari a €/mq 800,00

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento indipendente su più livelli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra (superficie interna compresa di muri)	38,54	€ 800,00	€ 30.832,00
Muro perimetrale piano terra (fino a 50 cm di spessore)	2,10	€ 800,00	€ 1.680,00
Piano primo (superficie interna compresa di muri)	38,40	€ 800,00	€ 30.720,00
Muri perimetrale piano primo (fino a 50 cm di spessore)	9,70	€ 800,00	€ 7.760,00
Balcone piano primo	0,68	€ 800,00	€ 540,00
Torrino scale in secondo piano	2,80	€ 800,00	€ 2.240,00
Muri perimetrali torrino scale	0,56	€ 800,00	€ 448,00
Terrazza in piano secondo (fino a 25 mq)	8,75	€ 800,00	€ 7.000,00
Terrazza in piano secondo (oltre 25 mq)	1,10	€ 800,00	€ 880,00
	102,63		€ 82.100,00

- Valore corpo:	€ 82.100,00
- Valore complessivo intero:	€ 82.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 82.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

appartamento			
A indipendente su più livelli	137,04	€ 82.100,00	€ 82.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 12.315,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.970,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 69.785,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 66.815,00**9. ELENCO ALLEGATI:****9.1. Lotto 1**

- 1) Checklist;
- 2) Comunicazioni inizio operazioni;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Certificato di residenza;
- 5) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 6) Pratica edilizia;
- 7) Titolo di proprietà di provenienza;
- 8) Titolo di proprietà;
- 9) Visure ipotecarie sintetiche;
- 10) Visure catastali immobili;
- 11) Stralcio della mappa catastale e planimetrie catastali;
- 12) Planimetrie stato dei luoghi;
- 13) Rilievo fotografico.

Relazione lotto 001 creata in data 03/11/2025
Codice documento: E147-25-000017-001

il perito

Ing. Angelo Antonio Iannelli

Giudice Dr. Diletta CALO'
Curatore/Custode: avv. Nicola DI PINTO
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli