



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 239/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXX XXX

DEBITORE:

XXXX, XXXX

GIUDICE:

Francesca Pastore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Tommaso Zingarelli**

CF: ZNGTMS90S02A669E

con studio in BARLETTA (BA) Via Trani n°37

email: [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com)

PEC: [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu)



---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zingarelli Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2024 del R.G.E.  
contro

**XXXX**

*Via 21 Aprile 84*

*Canosa di Puglia (BT)*

*Nato a Canosa di Puglia il 03/12/1968*

**XXXX**

*Via 21 Aprile 84*

*Canosa di Puglia (BT)*

*Nato a Barletta il 14/08/1976*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2024 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Ing. Zingarelli Tommaso, con studio in Via delle Belle Arti, 117 - 76121 - Barletta (BT), email [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com), PEC [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu), Tel. 329 4009714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2025 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 Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano 41, piano S1 - T -1

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, articolato su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo piano), con accesso principale diretto dalla pubblica via.

L'accesso all'unità immobiliare avviene esclusivamente da Via XXI Aprile 84, mediante l'ingresso principale ubicato al piano terra. L'originario varco di accesso prospiciente Via Legnano n. 41 risulta non più utilizzato come ingresso ed è stato oggetto di modifica edilizia, con conseguente trasformazione in apertura finestrata.

Il piano interrato, raggiungibile esclusivamente tramite scala interna, è destinato a locale cantina/deposito. Presenta caratteristiche tipologiche coerenti con ambienti controterra, con presenza di microclima umido fisiologico per la natura dei locali e non rilevante ai fini statici.

Il piano terra accoglie la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e vano letto, ed è connesso ai livelli superiore e inferiore mediante corpo scala interno. In tale livello si riscontrano diffusi fenomeni di umidità da risalita capillare e infiltrazione perimetrale, con evidenze di distacco degli intonaci e alterazione delle superfici murarie, come documentato nel repertorio fotografico allegato.

Il primo piano è destinato alla zona notte ed è composto da vano letto e bagno, con affaccio su pubblica via. Gli ambienti risultano dotati dei necessari requisiti di aerazione e illuminazione naturale ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura portante, presumibilmente con solai in laterocemento, ed è dotato di impianti termico, idrico ed elettrico funzionanti e coerenti con l'epoca di costruzione, sebbene privi di certificazione di conformità

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano 41, piano S1 - T -1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha depositato il certificato notarile per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, con riferimento a ciascun soggetto esecutato. Da tale certificazione emerge che il bene pignorato risulta di proprietà degli esecutati.

## TITOLARITÀ

---

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

- XXXX (Proprietà 1/2) Via 21 Aprile 84  
Canosa di Puglia (BT)  
Nato a Canosa di Puglia il 03/12/1968
- XXXX (Proprietà 1/2) Via 21 Aprile 84  
Canosa di Puglia (BT)  
Nato a Barletta il 14/08/1976

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

- XXXX (Proprietà 1/2)
- XXXX (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 865, a Sud con la particella 796, mentre ad Ovest si affaccia sulla via Pubblica Via 21 Aprile e ad Est sulla Via Legnano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2005 al 13/02/2006	██████████ a CANOSA DI PUGLIA (BT) il 16/08/1947; ██████████ nata a CANOSA DI PUGLIA (BT) il 13/09/1951;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 791, Sub. 1 Categoria A4
Dal 13/02/2006 al 02/09/2025	XXXX nato a CANOSA DI PUGLIA (BT) il 03/12/1968; XXXX nata a BARLETTA (BT) il 14/08/1976	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 791, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 278,37 Piano T-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
	21	791	1		A4	4	5,5	138 mq	278,37 €		



## ***Corrispondenza catastale***

Si rileva parziale non conformità planimetrica rispetto allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare presenta infatti modeste difformità di natura distributiva interna, riconducibili a spostamenti non strutturali di tramezzature e variazione della posizione di alcune aperture, presumibilmente eseguiti nel tempo senza aggiornamento della planimetria catastale.

Tali difformità non alterano la sagoma, la consistenza né la destinazione d'uso dell'immobile e risultano regolarizzabili mediante pratica DOCFA di aggiornamento catastale, in assenza di effetti urbanistico-edilizi rilevanti.

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma cpc.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive ordinarie, con finiture interne e impianti vetusti ma funzionanti e senza evidenza di criticità strutturali sulle parti portanti.

Si rilevano tuttavia diffusi fenomeni di umidità ascendente a livello del piano terra, con interessamento di porzioni significative delle pareti perimetrali, comportanti distacco degli intonaci e alterazione delle superfici murarie.

Tali condizioni richiedono verosimilmente interventi di risanamento igrometrico e bonifica delle murature, da valutarsi in sede esecutiva.

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale aventi parti comuni, poichè trattasi di unità indipendente.

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

---



Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'immobile risultano coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione, e si collocano in un quadro manutentivo ordinario.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e presenta le seguenti dotazioni e finiture:

- prospetti con forometria regolare e parapetti metallici su balconata principale;
- serramenti in legno in discreto stato di conservazione;
- pavimentazioni in ceramica nei vani principali e nei servizi;
- porte interne in legno pieno;
- impianto di riscaldamento a radiatori;
- impianto di climatizzazione estiva a pompa di calore.

Risultano inoltre presenti:

impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto fognante, impianto di climatizzazione e impianto di illuminazione di sicurezza, in linea con gli standard residenziali dell'epoca.

Per quanto concerne il contesto urbano, l'unità immobiliare è ubicata in zona centrale/residenziale consolidata, con buona accessibilità sia carrabile che pedonale, in prossimità di servizi pubblici e attività commerciali di primaria necessità (ufficio postale, esercizi bancari, farmacia, attività di vicinato, trasporto pubblico urbano).

Il bene risulta pertanto inserito in un tessuto urbanizzato dotato di adeguate infrastrutture primarie e secondarie

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, è occupato dai debitori quali comproprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/07/2005 al 13/02/2006	[REDACTED] nata a CANOSA DI PUGLIA (BT) il 13/09/[REDACTED], [REDACTED] nata a CANOSA DI PUGLIA (BT) il 16/08/1[REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/07/2005 - PU Sede BARLETTA (BA) Registrazione Volume 2005 n. 991 registrato in data 11/10/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 34428.1/2005 - Pratica n. BA0391211 in atti dal 02/11/2005



Dal <b>13/02/2006</b> al <b>14/07/2025</b>	XXXX nato a CANOSA DI PUGLIA (BT) il 03/12/1968; XXXX nata a BARLETTA (BT) il 14/08/1976 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto del 13/02/2006 Pubblico ufficiale COPPOLA ITALO Sede CANOSA DI PUGLIA (BA) Repertorio n. 89541 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2736.1/2006 Reparto PI di TRANI in atti dal 20/02/2006
---	--	---

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE del 09/02/2006 - Registro Particolare 2316 Registro Generale 3336 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 991/2005 del 17/10/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 2736 Registro Generale 3938 Pubblico ufficiale COPPOLA ITALO Repertorio 89541/17968 del 13/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 563 Registro Generale 3939 Pubblico ufficiale COPPOLA ITALO Repertorio 89542/17969 del 13/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- TRASCRIZIONE del 21/11/2024 - Registro Particolare 20189 Registro Generale 25151 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3811 del 08/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 03/03/2025 - Registro Particolare 3840 Registro Generale 4795 Pubblico ufficiale COPPOLA ITALO Repertorio 89541 del 13/02/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta realizzato antecedentemente al 1967 ed è stato oggetto di successiva regolarizzazione edilizia. Nonostante formale richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico comunale, non è stato possibile reperire copia del titolo abilitativo edilizio; sulla base delle risultanze catastali e documentali, si presume che l'unità sia stata



originariamente assentita con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Canosa di Puglia, di cui non è tuttavia reperibile agli atti la documentazione.

L'unità immobiliare è una civile abitazione unifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra oltre a piano interrato, con struttura portante in muratura, solai presumibilmente in latero-cemento e copertura piana praticabile. Il piano rialzato, con accesso diretto dalla pubblica via, accoglie soggiorno, vano letto e servizio igienico; il primo piano è destinato a zona notte, con vano letto, w.c. e terrazzo a livello; il piano interrato è adibito a cantina/deposito, parzialmente controterra.

Sono presenti fenomeni di umidità di risalita capillare al piano terra e criticità igrometriche diffuse al piano interrato, con efflorescenze saline, distacchi d'intonaco e infiltrazioni localizzate riconducibili a discontinuità dell'impermeabilizzazione del terrazzo soprastante e dei risvolti dei bocchettoni. Le dotazioni impiantistiche risultano ordinarie per l'epoca di realizzazione e necessitano di verifica in ordine a funzionalità e conformità normativa.

Si evidenziano inoltre difformità catastali di natura distributiva interna, derivanti da modifiche non strutturali non assistite da aggiornamento planimetrico; tali difformità risultano regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (CILA/SCIA, a seconda delle opere) e successivo aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, trattandosi di profilo distinto rispetto alla conformità urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta antecedente al 01/09/1967; ai sensi della L. 47/1985 la legittimità originaria è riconducibile al regime ante '67. Nonostante formale istanza all'Ufficio Tecnico comunale, non è stato possibile reperire copia del titolo abilitativo; sulla base delle risultanze documentali e catastali l'unità deve ritenersi legittimamente edificata.

Si rilevano difformità distributive interne non strutturali, regolarizzabili mediante pratica edilizia (CILA/SCIA, secondo il caso) e successivo aggiornamento catastale DOCFA.

Non risultano vincoli storico-artistici o demaniali; l'immobile è dotato di agibilità.

Certificazioni impiantistiche/APE: assenti; la verifica/adeguamento è a carico dell'aggiudicatario.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile oggetto di stima è una unità abitativa unifamiliare autonoma, non facente parte di un condominio né di un complesso immobiliare organizzato con parti comuni.

Non risultano pertanto gravare sull'unità vincoli, oneri o spese condominiali relativi a beni o servizi indivisi, disponendo l'immobile di accesso indipendente e dotazioni funzionali proprie.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano 41, piano S1 - T -1  
Unità immobiliare a destinazione residenziale indipendente, sviluppata su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo piano), con accesso diretto dalla pubblica via.  
Il piano interrato, accessibile unicamente dall'interno mediante scala interna, è destinato a cantina/deposito.  
Il piano terra ospita la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e vano letto; in tale livello sono presenti fenomeni di umidità ascendente sulle pareti perimetrali.  
Il primo piano è destinato alla zona notte, composto da vano letto e bagno, con affaccio su pubblica via.  
L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura ed è dotato di impianti termico, idrico ed elettrico funzionanti e coerenti con l'epoca di costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 791, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.000,00

Dati catastali



Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	21
Mappale:	791
Subalterno:	1
Categoria:	A/4
Classe:	4
Consistenza:	5,5
Rendita catastale:	278,37 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfici e	Minimo	Massimo	Superfici e
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500,00	700,00	Lorda	1,70	2,30	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

**Stima Immobile.**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
soggiorno	27,93			27,93
Nuova superficie	10,70			10,70
Letto	26,40			26,40



wc	4,35			4,35
letto 2	25,44			25,44
wc 2	3,20			3,20
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		98,02
		Superficie commerciale		<b>98,02</b>

<b>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</b>		Superficie lorda		5,00
		Superficie commerciale		<b>5,00</b>

<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
terrazzino	29,85			29,85
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		29,85
		Superficie commerciale		<b>7,99</b>

<b>Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Cantina	44,00			44,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)		Superficie lorda		44,00
		Superficie commerciale		<b>22,00</b>

Superficie utile netta	<b>98,02</b>
Superficie utile lorda	<b>98,02</b>
Superficie commerciale	<b>133,01</b>

### **CONFRONTO DIRETTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.



## COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
4	FINITURA - Mediocre	0,90
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
6	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,95
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piao terreno o rialzato	0,95
8	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,91</b>

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	500,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	700,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	600,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	550,00 €

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + ( valore OMI max - Valore OMI minimo) \* K

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella



<b>Taglio superficie</b>	<b>K1</b>
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

<b>Livello Piano</b>	<b>K2</b>
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,23$$

$$C = 0,952$$

Valore normale unitario OMI = 546,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 0,952

Valor corretto OMI = 519,79 €

Valore OMI = **69.132,07 €**

Valore medio di mercato = **72.623,46 €**

Valore per confronto diretto = **66.571,50 €**



## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		69.132,07 €
Valore medio di mercato	= 600,00 € x 0,91 x 133,01 m <sup>2</sup>	72.623,46 €
Valore per confronto diretto	= 550,00 € x 0,91 x 133,01 m <sup>2</sup>	66.571,50 €

<b>Valore stimato</b>	<b>66.571,50 €</b>
<b>Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):</b>	<b>67.000,00 €</b>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano 41, piano S1 - T -1	133,00 mq	503,76 €/mq	€ 67.000,00	100,00%	€ 67.000,00
				Valore di stima:	€ 67.000,00

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

Barletta, li 27/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zingarelli Tommaso



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano 41, piano S1 - T -1

L'immobile oggetto di stima è una unità immobiliare residenziale indipendente, articolata su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo piano), con accesso diretto dalla pubblica via.

Il piano interrato, accessibile esclusivamente tramite scala interna, è destinato a cantina/deposito.

Il piano terra accoglie la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e vano letto; in tale livello si rilevano evidenti fenomeni di umidità ascendente lungo le pareti perimetrali.

Il primo piano è destinato alla zona notte, con vano letto e bagno, dotato di regolare affaccio su pubblica via.

L'edificio presenta struttura portante in muratura, presumibili solai in latero-cemento e impianti termico, idrico ed elettrico funzionanti e coerenti con l'epoca di realizzazione, sebbene privi di certificazione.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati – Foglio 21, Particella 791, Subalterno 1 – Categoria A/4

Diritto posto in vendita: piena proprietà (1/1)

#### **Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade in zona residenziale del vigente strumento urbanistico comunale. Pur avendo avanzato richiesta agli uffici comunali competenti, non è stato possibile reperire copia del titolo edilizio originario; sulla base delle verifiche documentali e catastali, l'unità risulta comunque legittimamente edificata e successivamente oggetto di regolarizzazione amministrativa.

Sono presenti difformità distributive interne di natura non strutturale, regolarizzabili mediante pratica edilizia (CILA/SCIA) e aggiornamento catastale tramite DOCFA.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Canosa di Puglia (BT) - Via Legnano 41, piano S1 - T -1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 791, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	133,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in condizioni generali discrete, con finiture interne e impianti in parte datati ma comunque funzionali. Le strutture principali e le superfici risultano nel complesso integre e prive di evidenti criticità strutturali. Tuttavia, si segnala la presenza di copiose tracce di umidità nelle camere da letto, che interessano porzioni significative delle pareti perimetrali. Tali fenomeni compromettono in modo rilevante il comfort abitativo e lo stato conservativo dei locali interessati, rendendo necessari interventi mirati di bonifica e risanamento.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di analisi è una unità immobiliare indipendente a destinazione residenziale, sviluppata su tre livelli: piano interrato, piano terra e primo piano. Il piano interrato è adibito prevalentemente a locali di servizio, e si compone di cantina con accesso diretto dall'interno dell'abitazione che dall'esterno. Il piano terra costituisce la zona giorno dell'abitazione, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e camera da letto. Il piano è collegato al piano superiore e inferiore tramite scala interna. Il primo piano ospita la zona notte, articolata in camera da letto e bagno. Gli ambienti risultano ben distribuiti e illuminati, con affacci su strada pubblica. L'edificio risulta dotato di impianti termico, idrico ed elettrico funzionanti e rispondenti all'epoca di realizzazione, con struttura portante in muratura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo, è occupato dai debitori quali comproprietari.		

