
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

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
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7

INCARICO

In data 15/01/2025, il sottoscritto Arch. Consiglio Antonella, con studio in Via Lamaveta, 78 - 76011 - Bisceglie (BT), email antonella.consiglio68@gmail.com, PEC antonella.consiglio@archiworldpec.it, Tel. 3383514639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - via Arcangelo Scacchi n. 16, interno 4, piano 2°

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semicentrale del Comune di Corato. Tipologicamente è caratterizzato da un vano cucina- pranzo, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso, e da un vano, adibito a zona notte, suddiviso in due ambienti di dimensioni ridotte mediante parete in cartongesso. I servizi sono costituiti da un piccolo vano bagno con affaccio sulla zona notte, mentre un ripostiglio è accessibile dal vano cucina-soggiorno. L'immobile dispone inoltre di un terrazzino e di un ulteriore ripostiglio raggiungibile mediante una scala amovibile in legno dal pianerottolo esterno del vano scala.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - via Arcangelo Scacchi n. 16, interno 4, piano 2°

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)

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Corato, l'esecutata risulta coniugata in data 06/08/1998. Con sentenza del Tribunale di Bari n. 1964/06 in data 04/07/2006 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (Vedi allegati)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con via A. Scacchi, a Sud con atrio interno, ad Ovest con vano scala, ad est con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,20 m	2°
Balcone scoperto	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	2°
Sottotetto	35,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				53,60 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				53,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1997 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 283, Sub. 21 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 2°
Dal 05/02/2009 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 283, Sub. 21 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 87,80 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	283	21		A4	2	2,5 vani	64 mq	87,8 €	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale depositata non corrisponde all'attuale stato dei luoghi. Tale difformità deriva dal fatto che la planimetria include graficamente anche l'appartamento situato al primo piano, il quale non è compreso nella proprietà oggetto della presente procedura esecutiva. Si precisa che, come risulta dalla visura catastale storica, in data 16/12/2015 è stata aggiornata la superficie catastale, ma tale aggiornamento non ha comportato una contestuale modifica della planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante rettifica della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione (rettifica planimetria con presentazione del Docfa e onorario tecnico): € 600,00

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà immobiliare in oggetto si presenta in uno stato conservativo che, pur non pregiudicandone l'abitabilità, evidenzia la necessità di interventi di manutenzione e ammodernamento.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un appartamento, risulta inserito in un edificio pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegato Atto di Compravendita n.48051.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è sita in un edificio risalente agli anni '40, caratterizzato da una struttura mista, facciate esterne intonacate con un basamento in pietra. Internamente l'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica, estesa anche al rivestimento della cucina e del bagno. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, completati da persiane in PVC come sistema oscurante, mentre le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, comprensivo di boiler per l'acqua calda, e di un impianto citofonico che necessitano di revisione. Sebbene sia presente la predisposizione per un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, la caldaia a gas metano risulta non funzionante. La cucina è servita, quindi, da una bombola a gas. È inoltre presente un condizionatore a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** entrambi maggiorenni. (Vedi Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia in Allegati)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1997 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Domenico Capozza	11/04/1997	42988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	02/05/1997	7339	5740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	24/08/1997	940	
Dal 05/02/2009 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio La Serra	05/02/2009	48051	16809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/02/2009	2908	2061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 11/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 16/02/2009
Reg. gen. 2909 - Reg. part. 379
Importo: € 65.052,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.526,00
Rogante: notaio Claudio La Serra
Data: 05/02/2009
N° repertorio: 48052

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 27/11/2024
Reg. gen. 25737 - Reg. part. 20671
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima in base al PRG del Comune di Corato ricade nella Zona "B1" di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato realizzato presumibilmente negli anni "40, come si evince dalla data della prima presentazione catastale del 07/11/1944. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato non è stata ritrovata alcuna documentazione relativa all'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, in quanto non risulta esserci amministratore condominiale incaricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - via Arcangelo Scacchi n. 16, interno 4, piano 2°
Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semicentrale del Comune di Corato. Tipologicamente è caratterizzato da un vano cucina- pranzo, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso, e da un vano, adibito a zona notte, suddiviso in due ambienti di

dimensioni ridotte mediante parete in cartongesso. I servizi sono costituiti da un piccolo vano bagno con affaccio sulla zona notte, mentre un ripostiglio è accessibile dal vano cucina-soggiorno. L'immobile dispone inoltre di un terrazzino e di un ulteriore ripostiglio raggiungibile mediante una scala amovibile in legno dal pianerottolo esterno del vano scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 283, Sub. 21, Categoria A4

Valore di stima del bene: € 48.240,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'oggetto di stima.

Inoltre si specifica che l'appartamento, pur essendo attualmente abitabile, beneficerebbe significativamente di interventi di ristrutturazione parziale o di ammodernamento volti a migliorare l'estetica, l'efficienza degli impianti e il comfort abitativo complessivo. La mancata esecuzione di tali interventi non preclude l'utilizzo dell'immobile, ma ne limita il potenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corato (BA) - via Arcangelo Scacchi n. 16 , interno 4, piano 2°	53,60 mq	900,00 €/mq	€ 48.240,00	100,00%	€ 48.240,00
				Valore di stima:	€ 48.240,00

Valore di stima: € 48.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 42.816,00

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Bari, Ufficio tecnico di Corato, Agenzie immobiliari della zona in esame, Osservatorio del mercato immobiliare (Banca Dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio), ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

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.

Bisceglie, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Consiglio Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita rep. 48051
- ✓ Altri allegati - Certificato residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto Atto di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Ispezioni
- ✓ Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso