
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amore Francesco Saverio, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.

promossa da

Olimpia SPV s.r.l. - doValue s.p.a. (mandataria)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 5 marzo 2025, il sottoscritto Ing. D'Amore Francesco Saverio, con studio in Via San Gervasio, 98 - 76125 - Trani (BT), email ingfdamore@gmail.com, PEC francescosaverio.damore@ingpec.eu, Tel. 0883 482442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12 marzo 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 Barletta (BT) - via Como 2, piano 2



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Como 2, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento di secondo piano con accesso da via Como 2, composto da due vani e accessori oltre soppalco in struttura lignea privo di autorizzazione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- B [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

l'appartamento confina con via Como, via Palestro, e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,10 mq	68,80 mq	1	68,80 mq	4,40 m	2
Balcone scoperto	2,65 mq	2,65 mq	0,25	0,66 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				69,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,46 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2005 al 07/12/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 289, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 23.241,00 Piano 2
Dal 07/12/2005 al 19/03/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 289, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 23.241,00 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il subalterno 13 fg.34 p.la 298 è stato originato in forza di fusione del 02/11/2005 pratica n.BA0403063 e soppressione dei subb 8 e 11 (ex sub 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.				catastale			
	134	289	13		A4	3	3 vani	79 mq	23241 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali consistono nella soppressione di una delle due porte d'ingresso indicate in planimetria e in un soppalco, a struttura lignea, realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive. Si evidenzia la presenza di alcune piccole lesioni che pure sono fisiologiche per questa tipologia di costruzioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, oggetto della presente stima, fa parte di un edificio costruito intorno ai primi anni del secolo scorso, composto da tre livelli, piano terra, primo e secondo piano. E' stato realizzato in struttura portante in muratura di pietra e tufo. Gli orizzontamenti sono piani ai livelli superiori.

Si compone di un ingresso-zona giorno che conduce ad una camera da letto che a sua volta conduce alla cucina e poi al bagno. Nella zona giorno è inoltre posizionata una scala in legno che porta ad un soppalco, anch'esso in struttura lignea, realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo. Detto soppalco si divide in due ambienti: una camera da letto matrimoniale ed un ripostiglio all'interno del quale è allocato l'impianto di autoclave a servizio dell'appartamento.

Le pareti e i soffitti sono intocati a civile e tinteggiati, i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in gres porcellanato, mentre a livello soppalco il pavimento è di parquet in legno. E' dotato dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico (privo di adeguato sezionamento delle linee), idrico sanitario e termico alimentato da caldaia a gas metano ubicata internamente all'appartamento. Gli infissi e le persiane sono alluminio rivestito in PVC con vetri a camera d'aria, le porta interne sono in legno e la porta d'ingresso è di tipo blindato. Le rifiniture sono medie e lo stato di conservazione è buono. Il soppalco risulta non conforme allo stato rappresentato sulla planimetria catastale, come pure la chiusura della seconda porta d'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1957 al 25/10/2004	[REDACTED]	atto anteriore al 1957			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/10/2004 al 07/12/2005	[REDACTED]	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	09/12/2005			940/2005	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Trani	06/05/2006			7681	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2005	[REDACTED]			atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta	07/12/2005	56351	16029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	17/12/2005	31593	20345
		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 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 07/12/2005
Reg. gen. 7715 - Reg. part. 31595
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca di Roma s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: notaio Sigismundo Giangrosso di Barletta
Data: 07/12/2005
N° repertorio: 56352
N° raccolta: 16030

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 22/11/2024
Reg. gen. 25295 - Reg. part. 20294
A favore di Olimpia SPV s.r.l. - doValue s.p.a. (mandataria)
Contro [REDACTED]

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.

L'edificio è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967. I successivi lavori per la realizzazione del soppalco in struttura lignea e per la chiusura della seconda porta d'ingresso sono stati realizzati in assenza di provvedimento autorizzativo. La realizzazione del soppalco non è sanabile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è costituito in condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Como 2, piano 2
Appartamento di secondo piano con accesso da via Como 2, composto da due vani e accessori oltre soppalco in struttura lignea privo di autorizzazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 289, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.184,20
Il criterio adottato per la presente stima è quello del confronto diretto o stima comparativa. Sono state assunte informazioni su recenti e normali valori di compravendita di immobili simili, sia per epoca di costruzione che di ubicazione, nonché informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare circa i prezzi in zona. Inoltre sono state valutate e messe a confronto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e la comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, lo stato locativo, l'età della costruzione, la stabilità strutturale, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù, le eventuali vedute su aree pregevoli, la dotazione di impianti e la loro efficienza, la destinazione urbanistica e l'ubicazione del comune di appartenenza e all'interno di questo. E' stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro [mq.] di superficie, al lordo delle murature, per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale lorda del cespite e dei vani accessori e dei relativi coefficienti correttivi, si è fatto riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Il costo unitario ricavato dai valori indicati dalla banca OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato quantificato in € 1.200,00, questo valore è stato quindi decurtato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi per cui si ottiene $€ 1.200,00 \times 95\% = € /mq. 1.140,00$. Le spese relative alla demolizione del soppalco ed alla sanatoria al presso il Comune di Barletta per la chiusura della porta d'ingresso, già descritte nella presente relazione di stima, sono state quantificate in € 4.000,0 per cui l'incidenza unitaria di tali spese risulta pari a $€ 4.000,00 / mq. 69,46 = € /mq. 57,59$ da cui si ricava un costo unitario netto pari a $€ /mq. (1.140,00 - 57,59) = € /mq. 1.082,40$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - via Como 2, piano 2	69,46 mq	1.082,41 €/mq	€ 75.184,20	100,00%	€ 75.184,20
Valore di stima:					€ 75.184,20



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.

Trani, li 06/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amore Francesco Saverio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via Como 2, piano 2
Appartamento di secondo piano con accesso da via Como 2, composto da due vani e accessori oltre soppalco in struttura lignea privo di autorizzazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 289, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 226/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Como 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 289, Sub. 13, Categoria A4	Superficie	69,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive. Si evidenzia la presenza di alcune piccole lesioni che pure sono fisiologiche per questa tipologia di costruzioni.		
Descrizione:	Appartamento di secondo piano con accesso da via Como 2, composto da due vani e accessori oltre soppalco in struttura lignea privo di autorizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 07/12/2005
Reg. gen. 7715 - Reg. part. 31595
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca di Roma s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta
Data: 07/12/2005
N° repertorio: 56352
N° raccolta: 16030

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 22/11/2024
Reg. gen. 25295 - Reg. part. 20294
A favore di Olimpia SPV s.r.l. - doValue s.p.a. (mandataria)
Contro [REDACTED]

