



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXX

DEBITORE:

XXXXX

GIUDICE:

XXXXX

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

PEC: 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 74/2025 del R.G.E.

contro

XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Via XXXXX

70033 - Corato (BA)

Nato a Corato il xxxxx

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

INCARICO

All'udienza del 23/07/2025, il sottoscritto Ing. Zingarelli Tommaso, con studio in Via delle Belle Arti, 117 - 76121 - Barletta (BT), email tommasozingarelli@gmail.com, PEC tommaso.zingarelli@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2025 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 Corato (BA) - Via Leopoldo Tarantini 103 , piano t-1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Corato (BA), in Via Leopoldo Tarantini n. 103, ed è inserita all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su più livelli fuori terra, realizzato secondo tipologia edilizia tradizionale propria del tessuto urbano consolidato.

L'unità è posta al piano primo ed è parte di un edificio caratterizzato da struttura portante verticale in muratura di tufo, con sistema costruttivo riconducibile alle tecniche edilizie diffuse nel contesto storico locale. Le murature svolgono funzione portante primaria, con orizzontamenti di tipologia tradizionale coerenti con l'epoca di realizzazione.

L'accesso all'unità avviene mediante vano scala comune. Il piano primo presenta altezza interna media pari a circa m 3,00 e si articola in un sistema distributivo costituito da ingresso/disimpegno centrale che serve i diversi ambienti destinati a civile abitazione (zona cucina, servizio igienico e vani principali). La configurazione planimetrica risulta compatta, con sviluppo longitudinale degli ambienti e affaccio principale su Via Leopoldo Tarantini.

Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare non si limita al solo appartamento posto al piano primo, ma ricomprende ulteriori porzioni accessorie distribuite su differenti livelli del fabbricato, tutte identificate nel medesimo subalterno.

Tra il piano terra e il piano primo è presente un piano ammezzato ad uso ripostiglio, accessibile dal vano scala comune, costituito da struttura muraria tradizionale con copertura a volte a botte. L'altezza interna risulta variabile tra circa m 0,80 (altezza minima) e m 2,15 (altezza massima), configurandosi quale locale accessorio non abitabile per caratteristiche dimensionali e funzionali.

Al piano terra è altresì presente un ulteriore locale ripostiglio, anch'esso incluso catastalmente nel medesimo subalterno, accessibile dall'androne comune del fabbricato e destinato a funzione pertinenziale dell'unità abitativa principale.

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è caratterizzato da murature portanti in conci di tufo, con orizzontamenti di tipologia tradizionale e finiture interne di tipo civile. L'organismo edilizio è riconducibile a edificazioni realizzate in epoca antecedente all'introduzione delle moderne normative antisismiche, risultando coerente con le caratteristiche strutturali e tipologiche del contesto urbano storico di riferimento.

L'unità immobiliare risulta dotata dei principali impianti tecnologici a servizio della funzione abitativa, quali impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di climatizzazione/riscaldamento.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo e dall'osservazione diretta degli elementi impiantistici, gli impianti risultano funzionanti e idonei all'uso ordinario dell'immobile, non evidenziando anomalie manifeste o condizioni di degrado tali da comprometterne l'efficienza operativa.

In particolare:

- l'impianto elettrico risulta incassato sottotraccia, con quadro di distribuzione e dispositivi di protezione presenti;
- l'impianto idrico-sanitario appare regolarmente alimentato e funzionante;
- il riscaldamento è garantito mediante corpi scaldanti in ghisa, mentre il raffrescamento è assicurato tramite unità interne tipo split a parete.

Nel complesso, gli impianti possono qualificarsi in condizioni manutentive ordinarie e compatibili con la destinazione residenziale dell'unità

La cessione del bene non è soggetta ad IVA e per l'immobile in oggetto non si è reso necessario l'accesso forzoso.

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, né risulta finanziata con contributi pubblici gravati da vincoli tuttora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Leopoldo Tarantini 103 , piano t-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., sotto il profilo dell'identificazione catastale del bene, non emergono criticità, risultando perfetta corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli riportati nella nota di trascrizione, come già evidenziato dal Custode nella relazione preliminare.

TITOLARITÀ

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

- XXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: xxxxxx
- Via XXXXXXXX 70033 - Corato (BA)
Nato a Corato il xxxxxx

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

- XXXXX (Proprietà 1/1), celibe.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Corato al Foglio 41, Particella 259, Subalterno 15, risulta confinante:

- a Nord e ad Est con la particella catastale n. 1818 del medesimo foglio;

- a Sud con la pubblica via denominata Via Leopoldo Tarantini, dalla quale si accede all'immobile;
- ad Ovest con la pubblica via denominata Via Castel Morrone.

I confini sopra indicati sono desunti dalla documentazione catastale e dalle risultanze del sopralluogo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,23 mq	84,92 mq	1	84,92 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				84,92 mq		
Incidenza condominiale:				100,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,92 mq		

I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, inserita in organismo edilizio a struttura portante in muratura, non si presta a frazionamento materiale senza l'esecuzione di interventi edilizi di significativa incidenza strutturale. La eventuale suddivisione comporterebbe infatti modifiche alle murature portanti e agli elementi resistenti dell'edificio, con alterazione dello schema statico originario e necessità di opere di adeguamento strutturale non compatibili con la configurazione tipologica del fabbricato.

Sotto il profilo distributivo e funzionale, la planimetria dell'unità è caratterizzata da assetto compatto, con ambienti interconnessi e unico accesso dal vano scala comune; tale configurazione non consente la realizzazione di distinte unità immobiliari dotate dei requisiti minimi di autonomia funzionale, accessibilità indipendente e separazione impiantistica, come richiesto dalla normativa edilizia e igienico-sanitaria vigente.

Le porzioni accessorie ricomprese nel medesimo subalterno (piano ammezzato e locali ripostiglio al piano terra), per caratteristiche dimensionali, altezze interne e destinazione d'uso pertinenziale, non presentano i requisiti tecnico-normativi per costituire unità immobiliari autonome, né sotto il profilo urbanistico né sotto quello catastale.

In considerazione delle caratteristiche strutturali, tipologiche e funzionali sopra descritte, il bene deve ritenersi non suscettibile di divisione in natura senza pregiudizio per la stabilità dell'edificio e senza compromissione della funzionalità originaria, risultando pertanto non comodamente divisibile ai sensi dei criteri estimativi applicabili nelle procedure esecutive immobiliari

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Dal 26/05/2003 al 16/10/2014**

A seguito di denuncia di successione registrata in data 09/07/2004 e volturata in Catasto il 13/01/2005, risultavano intestatari:

- XXXXXXXX – quota 2/12
- XXXXXXXX – quota 2/12
- XXXXXXXX – quota 2/12

- XXXXXXXX – quota 4/12 Ulteriori quote risultavano intestate a:
 - XXXXXX – quota 4/72
 - XXXXXX – quota 4/72
 - XXXXXX – quota 4/72

- **Dal 16/10/2014 al 06/07/2015**

A seguito della successione della sig.ra XXXXXXXX, registrata in data 05/05/2015, le quote risultavano così rideterminate:

- XXXXXX – quota 7/72
- XXXXXX – quota 18/72
- XXXXXX – quota 18/72
- XXXXXX – quota 18/72
- XXXXXX – quota 7/72
- XXXXXX – quota 4/72

- **Dal 06/07/2015 al 14/03/2017**

Con atto di divisione a stralcio rogato dal Notaio Claudio La Serra in data 06/07/2015 (Rep. 58266), risultavano intestatari:

- XXXXX XXXXX – quota 7/54
- XXXXX XXXXX – quota 18/54
- XXXXX XXXXX – quota 18/54
- XXXXX XXXXX – quota 7/54
- XXXXX Ioletta – quota 4/54

- **Dal 14/03/2017 ad oggi**

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio La Serra in data 14/03/2017 (Rep. 60873), trascritto il 23/03/2017, l'intera piena proprietà dell'immobile è stata trasferita a favore di:

- XXXXX – piena proprietà per la quota di 1/1.

Dalla predetta data non risultano ulteriori variazioni soggettive catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	259	15		A3	4	4,5	80 mq	290,51 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalla verifica effettuata mediante esame della planimetria catastale depositata e della visura storica aggiornata, l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Corato al Foglio 41, Particella 259, Subalterno 15, risulta conforme allo stato dei luoghi sotto il profilo catastale, ai sensi dell'art. 19, comma 14, D.L. 78/2010, convertito con L. 122/2010.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in stato manutentivo complessivamente sufficiente.

Le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tinteggiature) risultano funzionali all'uso abitativo, pur evidenziando normali segni di usura dovuti al tempo e all'ordinario utilizzo. Gli infissi e le porte interne appaiono idonei allo svolgimento della loro funzione, senza rilevare criticità strutturali o condizioni di degrado tali da comprometterne l'efficienza.

Gli impianti presenti risultano in esercizio e compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile, fermo restando che non è stata eseguita verifica tecnico-impiantistica approfondita né accertamento circa la conformità alle normative vigenti.

Nel complesso, lo stato conservativo può qualificarsi sufficiente, non emergendo situazioni di particolare degrado o dissesto, pur rendendosi eventualmente opportuni interventi di manutenzione ordinaria e/o aggiornamento delle finiture in funzione delle esigenze dell'utilizzatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esame è costituita da appartamento ad uso residenziale con finiture di tipo tradizionale e stato manutentivo complessivamente ordinario.

La distribuzione interna è composta da ingresso/disimpegno, zona giorno adibita a pranzo/soggiorno, camera da letto e servizio igienico. Gli ambienti risultano funzionalmente organizzati e coerenti con la destinazione abitativa.

Le pavimentazioni sono differenziate per ambiente: nella camera da letto sono presenti piastrelle ceramiche decorate di tipologia tradizionale; nella zona giorno è presente pavimentazione effetto legno in materiale ceramico/laminato; nell'ingresso e nel bagno sono installate piastrelle in gres ceramico di colore chiaro.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; non si riscontrano fenomeni di distacco dell'intonaco, umidità diffusa o lesioni strutturali manifeste. I soffitti si presentano regolari e privi di deformazioni visibili.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle avvolgibili; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino di ingresso è di tipo blindato. Gli elementi risultano funzionali e privi di condizioni di degrado tali da comprometterne l'utilizzo.

Il servizio igienico è dotato di rivestimenti ceramici, apparecchi sanitari di tipo tradizionale e box doccia in alluminio e vetro. Non si riscontrano fenomeni di infiltrazione o degrado strutturale visibile.

L'unità è dotata di impianto di climatizzazione mediante split a parete e di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. Gli impianti risultano funzionanti al momento del sopralluogo.

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni manutentive sufficienti ed è idoneo all'uso abitativo nello stato attuale. Le finiture risultano in parte datate sotto il profilo estetico, senza che ciò incida sulla funzionalità dell'unità.

Non si riscontrano dissesti o criticità strutturali evidenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato Sig. XXXXX, che vi ha la propria residenza anagrafica, nonché dalla madre Sig.ra xxxxxxx, come da relazione preliminare del Custode giudiziario.

Non risultano contratti di locazione o titoli opponibili alla procedura; l'occupazione è riconducibile all'utilizzo diretto da parte del debitore e del nucleo familiare.

L'immobile deve pertanto qualificarsi come occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare sita in Corato (BA), Via Leopoldo Tarantini n. 103, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 41, Particella 259, Subalterno 15, è pervenuta all'attuale proprietario attraverso la seguente sequenza di atti nel ventennio antecedente.

Compravendita del 14/03/2017

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio La Serra in data 14/03/2017, Repertorio n. 60873, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 23/03/2017 ai nn. Reg. Gen. 6418 e Reg. Part. 4959, l'intera piena proprietà dell'immobile è stata trasferita a favore del sig. XXXXX.

Danti causa risultavano i sigg.:

- XXXX
- XXXXXXXX
- XXXX
- XXXX

Divisione a stralcio del 06/07/2015

I predetti danti causa avevano acquisito la proprietà per effetto di atto di divisione a stralcio rogato dal Notaio Claudio La Serra in data 06/07/2015, Repertorio n. 58266, trascritto presso la Conservatoria di Trani in data 27/07/2015 ai nn. Reg. Gen. 14389 e Reg. Part. 11059.

Accettazione tacita di eredità del 06/07/2015

In pari data, con il medesimo atto notarile, risultano trascritte accettazioni tacite di eredità ai nn. Reg. Part. 11057 e 11058 del 27/07/2015, relative alla successione dei precedenti proprietari.

Successione del 16/10/2014

La proprietà risultava precedentemente pervenuta ai sigg. XXXX per effetto di denuncia di successione relativa alla sig.ra Patruno Maria Luigia, registrata in data 05/05/2015 e trascritta il 18/11/2015 ai nn. Reg. Gen. 21025 e Reg. Part. 15869.

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 risulta attualmente invariata.

Dall'esame della documentazione ipocatastale e delle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta assicurata la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento**, ai sensi dell'art. 2650 c.c., non emergendo interruzioni nella sequenza dei trasferimenti di proprietà né situazioni ostative alla commerciabilità del bene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani, aggiornata al 20/11/2025, risultano gravanti sull'immobile sito in Corato (BA), identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 41, Particella 259, Subalterno 15, le seguenti formalità pregiudizievoli.

- **Ipoteca volontaria**

Iscrizione del 23/03/2017

Registro Particolare n. 699 – Registro Generale n. 6419

Titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Pubblico Ufficiale: Notaio Claudio La Serra.

Repertorio n. 60874 del 14/03/2017.

La formalità è stata iscritta contestualmente all'atto di compravendita del 14/03/2017 a garanzia del finanziamento fondiario.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascrizione del 22/04/2025

Registro Particolare n. 7453 – Registro Generale n. 9310

Titolo: verbale di pignoramento immobiliare.

Autorità procedente: Tribunale di Trani – Ufficio UNEP.

Repertorio n. 1055 del 02/04/2025.

La formalità costituisce il vincolo esecutivo attualmente gravante sull'immobile.

Le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, consistenti nell'ipoteca volontaria e nel pignoramento immobiliare, risultano **cancellabili ai sensi dell'art. 586 c.p.c.** a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, con ordine del Giudice dell'Esecuzione al Conservatore dei Registri Immobiliari di procedere alla loro cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato, l'immobile oggetto di stima risulta ricadere all'interno del tessuto urbano consolidato, in zona a prevalente destinazione residenziale secondo lo strumento urbanistico vigente.

In tale ambito territoriale sono ammesse destinazioni d'uso di tipo abitativo, nonché funzioni accessorie e compatibili con la residenza, conformemente alle previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare risulta coerente, per tipologia costruttiva e caratteristiche edilizie, con il contesto urbanistico di riferimento, caratterizzato da fabbricati di impianto tradizionale a cortina continua con struttura portante in muratura.

Dalle verifiche eseguite non risultano gravanti sull'immobile vincoli espropriativi, destinazioni a servizi pubblici, né ulteriori prescrizioni urbanistiche incompatibili con l'attuale destinazione d'uso residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in forza di **Licenza Edilizia n. 29 del 20/02/1976**, regolarmente rilasciata dal Comune di Corato.

Pertanto, l'immobile deve ritenersi **urbanisticamente legittimo**, non risultando agli atti comunali difformità edilizie, provvedimenti repressivi, né istanze di sanatoria o condono edilizio.

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile risulta desumibile dal predetto titolo edilizio e dalla documentazione catastale depositata.

Dalle risultanze degli atti comunali esaminati non emergono provvedimenti repressivi, ordinanze di demolizione, né procedimenti sanzionatori pendenti relativi all'immobile.

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile risulta desumibile dal predetto titolo abilitativo e dalla documentazione catastale depositata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta inserita in fabbricato non costituito in condominio, non emergendo, dalle verifiche effettuate, la presenza di un'organizzazione condominiale formalmente costituita né l'esistenza di regolamento di condominio.

Pertanto, non risultano gravanti sull'immobile oneri condominiali, spese comuni ordinarie o straordinarie, né vincoli derivanti da servitù interne, diritti reali di godimento o limitazioni d'uso tipicamente connesse al regime condominiale.

L'immobile deve dunque considerarsi autonomo sotto il profilo gestionale e non soggetto ad obbligazioni periodiche di natura condominiale.

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 Leopoldo Tarantini 103 , piano t-1

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Corato (BA), in Via Leopoldo Tarantini n. 103, ed è inserita all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su più livelli fuori terra, realizzato secondo tipologia edilizia tradizionale propria del tessuto urbano consolidato. L'unità è posta al piano primo ed è parte di un organismo edilizio caratterizzato da struttura portante verticale in muratura di tufo, con orizzontamenti di tipologia tradizionale coerenti con l'epoca di realizzazione. Le murature svolgono funzione portante primaria nell'ambito dello schema statico dell'edificio. L'accesso all'unità avviene mediante vano scala comune. Il piano primo presenta altezza interna pari a circa m 3,00 e si articola in un sistema distributivo costituito da ingresso/disimpegno che serve i diversi ambienti destinati a civile abitazione, comprendenti zona giorno, cucina, camera da letto e servizio igienico. La configurazione planimetrica risulta compatta, con ambienti disposti in sequenza e affaccio su Via Leopoldo Tarantini.

Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare non si limita al solo appartamento posto al piano primo, ma ricomprende ulteriori porzioni accessorie distribuite su più livelli del fabbricato, tutte identificate nel medesimo subalterno. Tra il piano terra e il piano primo è presente un piano ammezzato ad uso ripostiglio, accessibile dal vano scala comune, costituito da struttura muraria tradizionale con copertura a volte a botte. L'altezza interna è variabile tra m 0,80 e m 2,15; il locale presenta caratteristiche dimensionali tali da configurarsi come vano accessorio non abitabile. Al piano terra è altresì presente un ulteriore locale ripostiglio, incluso catastalmente nel medesimo subalterno, accessibile dall'androne comune del fabbricato e destinato a funzione pertinenziale dell'unità principale. Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è caratterizzato da murature portanti in tufo e da orizzontamenti di tipologia tradizionale; l'organismo edilizio è riconducibile a edificazione realizzata in epoca antecedente all'introduzione delle moderne normative antisismiche, risultando coerente con le caratteristiche strutturali e tipologiche del contesto urbano di riferimento. L'unità è dotata dei principali impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione mediante split a parete e riscaldamento con radiatori in ghisa), funzionanti al momento del sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 259, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.000,00

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	41
Mappale:	259
Subalterno:	15
Categoria:	A/3
Classe:	4
Consistenza:	4,5
Rendita catastale:	290,51 €
Valore catastale:	36.604,26 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfici e	Minimo	Massimo	Superfici e
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800,00	1 100,00	Lorda	3,00	3,70	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
--------------------------------	----------	-----------	-----------	-------------------

Ingresso	4,85			4,85
Wc	3,53			3,53
Letto	19,28			19,28
Pranzo	19,97			19,97
Cucina	12,60			12,60
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		60,23
		Superficie commerciale		60,23

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		5,00
	Superficie commerciale		5,00

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Ammezzato	26,73			26,73
Piano Terra	12,64			12,64
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie lorda		39,37
		Superficie commerciale		19,69

Superficie utile netta	60,23
Superficie utile lorda	60,23
Superficie commerciale	84,92

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 DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
4	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
5	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
6	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
Coefficiente globale		0,84

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	800,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	1.100,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	950,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	1.000,00 €

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

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 finì a 150 mq	0,3

Oltre 150 mq 0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

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

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,50

K2 = 0,40

K = 0,43

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = 929,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 929,00 €

Valore OMI = **78.890,68 €**

Valore medio di mercato = **67.766,16 €**

Valore per confronto diretto = **71.332,80 €**

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		78.890,68 €

Valore medio di mercato	= 950,00 € x 0,84 x 84,92 m ²	67.766,16 €
Valore per confronto diretto	= 1.000,00 € x 0,84 x 84,92 m ²	71.332,80 €

Valore stimato	71.332,80 €
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):	71.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corato (BA) - Via Leopoldo Tarantini 103 , piano t-1	84,92 mq	836,08 €/mq	€ 71.000,00	100,00%	€ 71.000,00
				Valore di stima:	€ 71.000,00

Atteso che, dalla verifica della documentazione, non emergono criticità né irregolarità incidenti sull'identificazione e sulla titolarità del bene, si ritiene che, sotto il profilo documentale e giuridico, non sussistano elementi tali da giustificare decurtazioni del valore di stima dell'immobile.

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 13/02/2026

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corato (BA) - Via Leopoldo Tarantini 103 , piano t-1

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Corato (BA), in Via Leopoldo Tarantini n. 103, ed è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su più livelli fuori terra, riconducibile a tipologia edilizia tradizionale propria del tessuto urbano consolidato. L'unità è posta al piano primo e fa parte di un organismo edilizio caratterizzato da struttura portante verticale in muratura di tufo, con orizzontamenti di tipologia tradizionale coerenti con l'epoca di realizzazione. Le murature svolgono funzione portante primaria nell'ambito dello schema statico dell'edificio. L'accesso avviene mediante vano scala comune. Il piano primo presenta altezza interna pari a circa m 3,00 ed è costituito da ingresso/disimpegno che distribuisce gli ambienti destinati a civile abitazione, comprendenti zona giorno, cucina, camera da letto e servizio igienico. La configurazione planimetrica è compatta, con ambienti disposti in sequenza e affaccio su Via Leopoldo Tarantini. Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare comprende, oltre all'appartamento al piano primo, ulteriori porzioni accessorie distribuite su più livelli del fabbricato, tutte identificate nel medesimo subalterno. Tra il piano terra e il piano primo è presente un piano ammezzato ad uso ripostiglio, accessibile dal vano scala comune, costituito da struttura muraria tradizionale con copertura a volte a botte. L'altezza interna è variabile tra m 0,80 e m 2,15; il locale presenta caratteristiche dimensionali tali da configurarsi come vano accessorio non abitabile. Al piano terra è presente un ulteriore locale ripostiglio, incluso catastalmente nel medesimo subalterno, accessibile dall'androne comune del fabbricato e destinato a funzione pertinenziale dell'unità principale. Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è caratterizzato da murature portanti in tufo e orizzontamenti tradizionali; l'organismo edilizio è riconducibile a edificazione realizzata in epoca antecedente all'introduzione delle moderne normative antisismiche, risultando coerente con le caratteristiche strutturali e tipologiche del contesto urbano di riferimento. L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Corato al Foglio 41, Particella 259, Subalterno 15, Categoria A/3. L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato, l'immobile ricade all'interno del tessuto urbano consolidato, in zona a prevalente destinazione residenziale secondo lo strumento urbanistico vigente. In tale ambito territoriale sono ammesse destinazioni d'uso di tipo abitativo nonché funzioni accessorie e compatibili con la residenza, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare risulta coerente, per tipologia costruttiva e caratteristiche edilizie, con il contesto urbanistico di riferimento, caratterizzato da edifici di impianto tradizionale a cortina continua con struttura portante in muratura. Dalle verifiche eseguite non risultano gravanti sull'immobile vincoli espropriativi, destinazioni a servizi pubblici o ulteriori prescrizioni urbanistiche incompatibili con l'attuale destinazione d'uso residenziale.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corato (BA) - Via Leopoldo Tarantini 103 , piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 259, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	84,92 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in stato manutentivo complessivamente sufficiente. Le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tinteggiature) risultano funzionali all'uso abitativo, pur evidenziando normali segni di usura dovuti al tempo e all'ordinario utilizzo. Gli infissi e le porte interne appaiono idonei allo svolgimento della loro funzione, senza rilevare criticità strutturali o condizioni di degrado tali da comprometterne l'efficienza. Gli impianti presenti risultano in esercizio e compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile, fermo restando che non è stata eseguita verifica tecnico-impiantistica approfondita né accertamento circa la conformità alle normative vigenti. Nel complesso, lo stato conservativo può qualificarsi sufficiente, non emergendo situazioni di particolare degrado o dissesto, pur rendendosi eventualmente opportuni interventi di manutenzione ordinaria e/o aggiornamento delle finiture in funzione delle esigenze dell'utilizzatore.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Corato (BA), in Via Leopoldo Tarantini n. 103, ed è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su più livelli fuori terra, riconducibile a tipologia edilizia tradizionale propria del tessuto urbano consolidato. L'unità è posta al piano primo ed è parte di un organismo edilizio caratterizzato da struttura portante verticale in muratura di tufo, con orizzontamenti di tipologia tradizionale. Le murature svolgono funzione portante primaria nell'ambito dello schema statico dell'edificio, secondo tecniche costruttive diffuse nel contesto edilizio storico locale. L'accesso all'unità avviene mediante vano scala comune. Il piano primo presenta altezza interna pari a circa m 3,00 ed è composto da ingresso/disimpegno che distribuisce gli ambienti destinati a civile abitazione, comprendenti zona giorno, cucina, camera da letto e servizio igienico. La configurazione planimetrica è compatta, con ambienti disposti in sequenza e affaccio su Via Leopoldo Tarantini. Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare comprende, oltre all'appartamento al piano primo, ulteriori porzioni accessorie distribuite su più livelli del fabbricato, tutte identificate nel medesimo subalterno. Tra il piano terra e il piano primo è presente un piano ammezzato ad uso ripostiglio, accessibile dal vano scala comune, costituito da struttura muraria tradizionale con copertura a volte a botte. L'altezza interna è variabile tra m 0,80 e m 2,15; per caratteristiche dimensionali e funzionali il locale si configura come vano accessorio non abitabile. Al piano terra è inoltre presente un ulteriore locale ripostiglio, incluso catastalmente nel medesimo subalterno, accessibile dall'androne comune del fabbricato e destinato a funzione pertinenziale dell'unità abitativa principale. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è caratterizzato da murature portanti in tufo e orizzontamenti di tipologia tradizionale; l'organismo edilizio è riconducibile a edificazione realizzata in epoca antecedente all'introduzione delle moderne normative antisismiche e risulta coerente con le caratteristiche strutturali e tipologiche del contesto urbano consolidato di riferimento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato, che vi ha residenza anagrafica, unitamente alla madre convivente.		